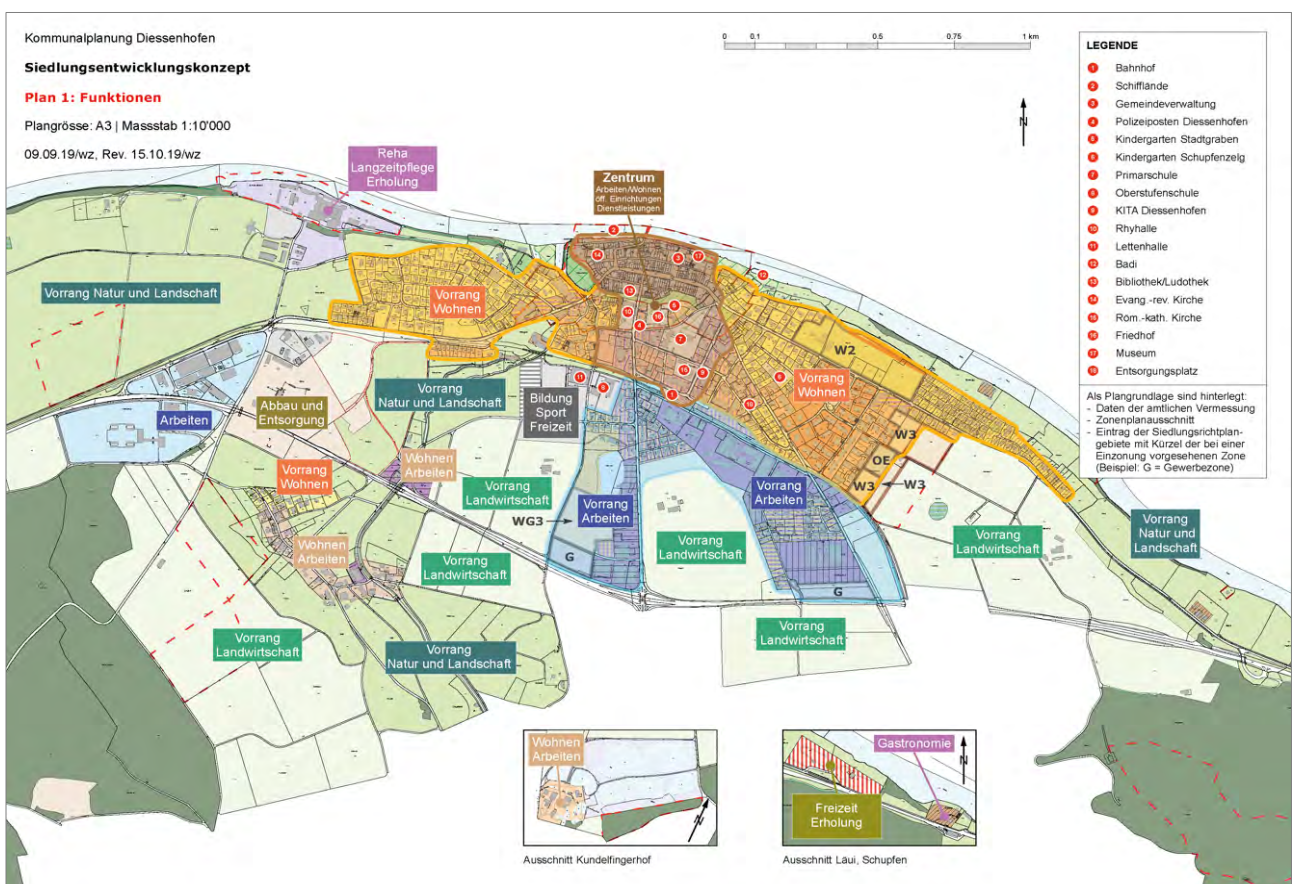




Gesamtrevision der Kommunalplanung: Kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Stand: 28. Juni 2022 (Vorprüfung)



Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch

Inhalt

Zum Gebrauch des Planungsberichts	5
Änderungen.....	5
Überblick	5
1 Allgemeines	6
1.1 Zweck des Planungsberichts.....	6
1.2 Planungsorganisation.....	6
Organigramm	6
Vorgehen.....	7
1.3 Information und Mitwirkung	7
1.4 Umfang des Planungsberichts	7
2 Ausgangslage.....	8
2.1 Bisherige Siedlungsentwicklung und Konzept der bestehenden Planung	8
Siedlungsentwicklung.....	8
Siedlungskonzept der Ortsplanung 1986	11
2.2 Bestehende Planungsinstrumente	12
2.3 Erfordernis einer Gesamtrevision.....	12
2.4 Grundlagenbericht.....	12
2.5 Siedlungsentwicklungskonzept	12
3 Ziele der Gesamtrevision.....	13
3.1 Übergeordnete Ziele.....	13
3.2 Kommunale Ziele	13
Siedlung	13
Landschaft.....	13
Verkehr	13
Ver- und Entsorgung	13
Umwelt	13
4 Zentrale Sachthemen	14
4.1 Dargestellte Themen	14
4.2 Siedlung und Siedlungsentwicklung.....	14
Grundsätzliches.....	14
Dimensionierung der Bauzonen und des Siedlungsgebietes.....	14
Siedlungsentwicklung nach innen, Abstimmung Siedlung und Verkehr, Mobilisierung der inneren Reserven	14
Umsetzung des Siedlungskonzepts (Auszug aus dem Siedlungskonzept, siehe dort).....	16
4.3 Landschaft.....	19
Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen	19
Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben zum Landschaftsschutz	19
4.4 Natur- und Heimatschutz.....	19

	Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben	19
	Aktualisierung Naturinventar	19
	Überarbeitung Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte, Beitragsreglement zum NHG.....	20
4.5	Umwelt	20
	Ausscheidung der Gefahrenzonen.....	20
	Ausscheidung der Gewässerräume	21
4.6	Verkehr	21
4.7	Energie	21
5	Erläuterungen	22
5.1	Kommunaler Richtplan	22
5.2	Zonenplan	23
	Allgemeine Hinweise, Überblick.....	23
	Materielle Änderungen	23
5.3	Baureglement.....	29
6	Zielerreichung und Nachweise, Interessenabwägung.....	30
6.1	Umsetzung übergeordneter Vorgaben	30
6.2	Umsetzung kommunaler Ziele.....	32
6.3	Siedlungsgebiets- und Bauzonengrösse.....	34
6.4	Kapazitätsberechnung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	35
6.5	Interessenabwägung	36
7	Planungsverfahren	37
7.1	Stadtratsbeschluss zur Vorprüfung und Vernehmlassung.....	37
7.2	Vorprüfung und Vernehmlassung.....	37
7.3	Öffentliche Auflage	37
7.4	Volksabstimmung	37
7.5	Genehmigung.....	37
7.6	Inkraftsetzung.....	37
8	Würdigung und Ausblick	38
9	Verzeichnis der Anhänge und Beilagen, Endnoten	39
	Anhänge	39
	Beilagen	39
	Endnoten.....	39

Zum Gebrauch des Planungsberichts

Die Kommunalplanung, ist sehr komplex. Entsprechend umfangreich sind auch die Erläuterungen dazu, welche in diesem Planungsbericht und den ergänzenden Dokumenten aufgeführt sind.

Nicht alle interessieren sich für alle Details. Daher folgende Empfehlungen zum Gebrauch:

Änderungen

Wer sich nur für die Änderungen interessiert, kann sich auf das Kapitel 5 *Erläuterungen* und Beilage 5 *Zonenplanänderungen* beschränken.

Überblick

Für das Verständnis der Planung im Rahmen einer Übersicht reicht im Wesentlichen das Studium der Kapitel

1 *Allgemeines*

3 *Ziele der Gesamtrevision*

5 *Erläuterungen*

7 *Planungsverfahren*

1 Allgemeines

1.1 Zweck des Planungsberichts

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] erstattet die erlassende Behörde mit dem Planungsbericht der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht für die Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit.

Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2 Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Der Planungsbericht dient aber auch der Erläuterung, insbesondere im Rahmen der Mitwirkung der Bevölkerung. Er kann zudem auch bei Rechtsmittelverfahren von Bedeutung sein, wenn der Planungsbericht über die Absichten Auskunft gibt, welche zum Erlass der Vorschriften und Pläne geführt haben.

Neben dem Planungsbericht wurden auch ein **Grundlagenbericht** und ein **Siedlungsentwicklungskonzept** erstellt (Beilagen 1 und 2). **Sie bilden integrierenden Bestandteil dieses Berichts.** Deren Inhalte werden hier nur nochmals aufgeführt, soweit sie für das Verständnis der Gesamtzusammenhänge notwendig sind. Ansonsten wird lediglich darauf verwiesen.

1.2 Planungsorganisation

Organigramm

Der Stadtrat setzte eine vorberatende Kommission ein, in welcher neben den Mitgliedern der Baukommission auch Vertreter der Bevölkerung Einsitz nahmen. Dies führte zu folgendem Organigramm:

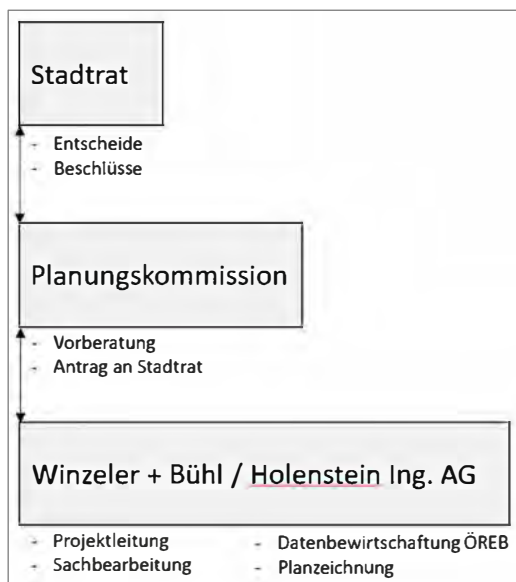


Abb. 1: Organigramm

Vorgehen

Zu Beginn der Arbeiten wurde folgendes Vorgehen festgelegt:

Die Projektleitung und inhaltliche Vorbereitung der Planungsschritte obliegt dem Raumplanungsbüro Winzeler + Bühl, Schaffhausen. Dieses wird insbesondere bezüglich technischer Aspekte (Planzeichnung / Datenbewirtschaftung) von der Holenstein Ingenieure AG, Diessenhofen, unterstützt.

Die so erarbeiteten Entwürfe werden in der vorberatenden Planungskommission behandelt. Dieser obliegt die operative Führung und stellt Anträge an den Stadtrat. Sie ist wie folgt zusammengesetzt: (Stand: Mai 2022)

- Markus Birk, Stadtpräsident (Vorsitz)
- Sabrina Gohl, Stadtschreiberin (Protokoll)
- Armin Jungi, Stadtschreiber a.D. sowie langjähriges Mitglied der Baukommission (bis 30.09.21)
- August Keller, Stadtrat
- Urs Sommerhalder Stadtrat bis 30.09.21 (Mitglied Planungskommission bis 30.04.22)
- Andreas Wenger, Stadtrat
- Markus Baer, Bauverwalter (ab 01.11.21)
- Philipp Hanhart, Vertreter Bevölkerung
- Franz Ulmann, Vertreter Bevölkerung

Für eine Aussensicht wird zudem Prof. Christian Zimmermann, dipl. Architekt ETH SIA BSA, punktuell beigezogen.

Der Stadtrat beschliesst/entscheidet als politisch-strategisches Führungsorgan über die Entwürfe und Planungsinstrumente und legt das weitere Vorgehen fest.

1.3 Information und Mitwirkung

Eine Mitwirkung der Bevölkerung ist nicht nur gemäss Art. 4 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes [RPG, SR 700] und § 9 des Planungs- und Baugesetzes [PBG, RB 700] vorgeschrieben, sondern auch insofern wichtig, da die Kommunalplanung in der Umsetzung und Anwendung nur erfolgreich sein kann, wenn sie von der Bevölkerung gutgeheissen und mitgetragen wird.

Zu Beginn der Arbeiten wurde daher ein einfaches Informations- und Mitwirkungskonzept beschlossen. Dieses befindet sich als Anhang 1 *Informations- und Mitwirkungskonzept* im Grundlagenbericht.

Zu Beginn wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt und Gelegenheit geboten, Anliegen einzubringen. Nach der Verabschiedung des Grundlagenberichts und des Siedlungsentwicklungskonzepts wurde wiederum eine Informationsveranstaltung durchgeführt und diese Dokumente in eine Vernehmlassung bei der Bevölkerung gegeben. Sämtliche Anliegen und Anträge wurden analysiert und in die Überlegungen miteinbezogen, soweit sie die Kommunalplanung betrafen. Zeitlich parallel zur Vorprüfung ist wiederum eine Vernehmlassung mit einer Informationsveranstaltung vorgesehen.

1.4 Umfang des Planungsberichts

Dieser Planungsbericht behandelt die Gesamtsicht der Kommunalplanung, den kommunalen Richtplan sowie den Zonenplan und das Baureglement.

Da die Aktualisierung des Schutzplans der Natur- und Kulturobjekte sowie der übrigen Sondernutzungspläne und die Ausscheidung der Gewässerräume am Rhein als eigene Aufträge vergeben wurden, existieren dazu auch separate Planungsberichte.

2 Ausgangslage

2.1 Bisherige Siedlungsentwicklung und Konzept der bestehenden Planung

Siedlungsentwicklung

Die langfristige, bisherige Siedlungsentwicklung kann den Ausführungen des ISOS entnommen werden.

Dazu folgender Auszug:

«Seit der Erstausgabe der Siegfriedkarte von 1885 hat sich die Struktur des Siedlungskerns nicht verändert. Die nähere Stadtumgebung blieb bis ins 19. Jahrhundert frei von Überbauungen. Erst die 1894 eröffnete Bahnlinie Stein am Rhein–Schaffhausen erschloss das Land südlich des Stadtgrabens. In diesem Bereich wurden bis etwa 1940 die radialen Ausfallachsen durch Querstrassen miteinander verbunden und die Flächen mit Wohnhäusern, Industriekomplexen und öffentlichen Bauten bedeckt. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg wurde noch vor allem auf der Ebene zwischen Altstadt und Bahnlinie gebaut. Erst etwa 1960 zog es die Neusiedler mehr an den Hang westlich und in die Gegend östlich der Altstadt.

Der Aufbau eines kantonalen Strassennetzes im ersten Drittel und die Eröffnung der Eisenbahnlinie Ende des 19. Jahrhunderts bewirkten einen zunehmenden Bedeutungsverlust der – seit 1825 mit Dampf betriebenen – Transportschiffe, so dass die Rheinschifffahrt heute fast ausschliesslich dem Tourismus dient.

Seit 1983 bildet im Süden die Schneise der Umfahrungsstrasse eine markante Grenze zu den benachbarten Gemeinden.

Die nachfolgenden Kartenausschnitte veranschaulichen diese Entwicklung eindrücklich.

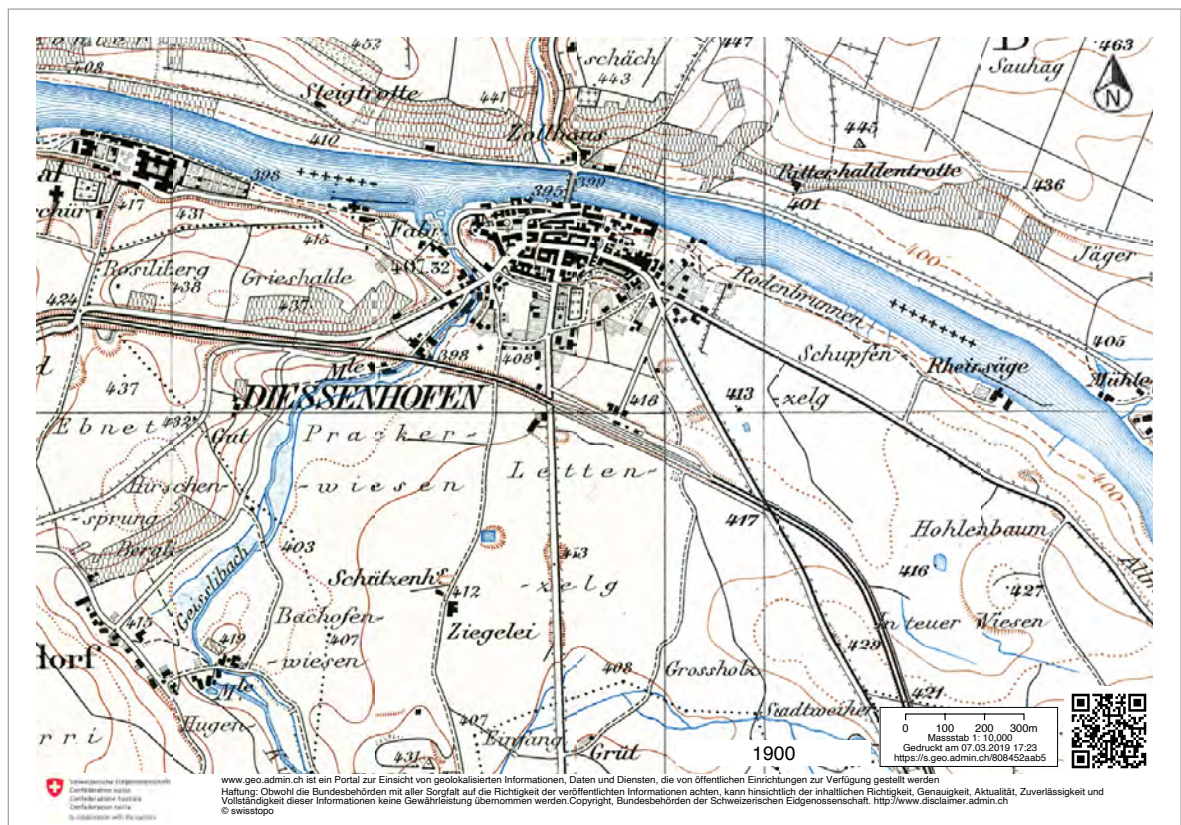


Abb. 2: Siegfriedkarte 1900

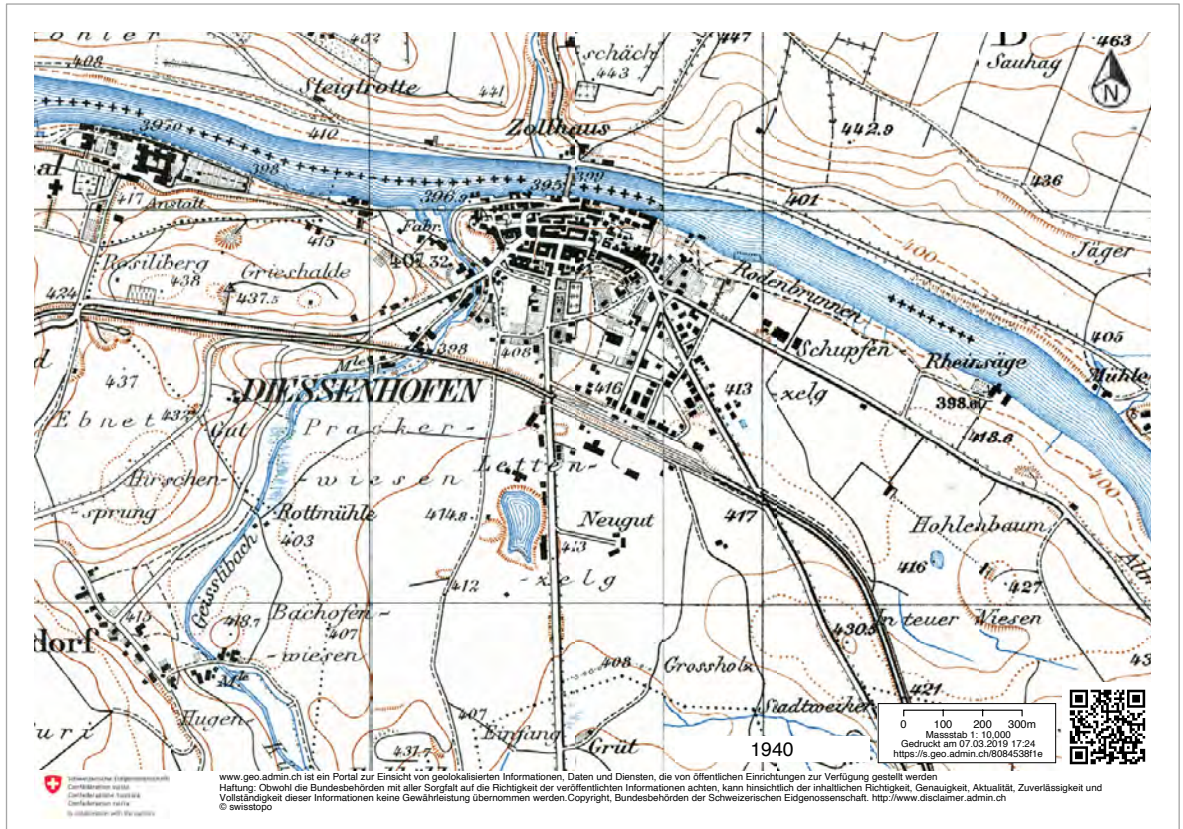


Abb. 3: Siegfriedkarte 1940



Abb. 4: Landeskarte 1970

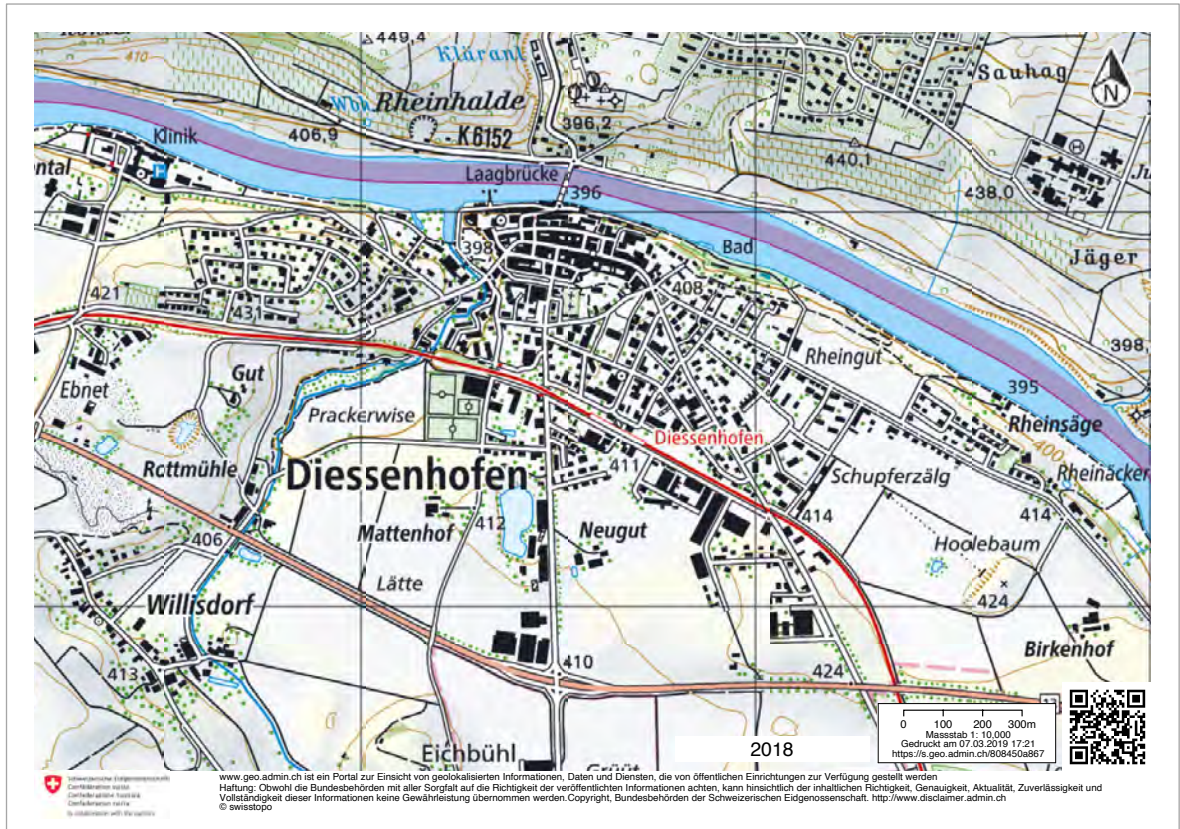


Abb. 5: Landeskarte 2018

Siedlungskonzept der Ortsplanung 1986

Der Zonenplan von 1987 zeigt eine klare Trennung der reinen Wohngebiete nördlich und der reinen Arbeitsplatzgebiete südlich der Bahnlinie. Mischzonen waren auf beiden Seiten der Bahn angeordnet. Diese Konzeption wurde einzig durch die Wohnüberbauung Schlat-terstrasse 5-23 aus den 1950er-Jahre südlich der Bahnlinie durchbrochen.



Abb. 6: Zonenplan 1987 mit konzeptioneller Trennung der reinen Wohn- und Arbeitsplatzgebiete (Gewerbebezonen als reine Arbeitsplatzgebiete sind violett dargestellt)

2.2 Bestehende Planungsinstrumente

Die letzten Gesamtrevisionen der Kommunalplanung liegen bereits mehr als 30 Jahre zurück, stammt doch die letzte gesamthaft revidierte Ortsplanung von Diessenhofen aus dem Jahr 1986 (RRB Nr. 1838) und diejenige von Willisdorf gar aus dem Jahr 1979 (RRB Nr. 1544). Aufgrund der Gemeindereorganisation wurden 2003 im Rahmen einer Teilrevision die Ortsplanungsinstrumente von Willisdorf in diejenigen von Diessenhofen integriert. Die detaillierte Zusammenstellung der bestehenden Planungsinstrumente befindet sich in Kapitel 1 *Ausgangslage* des Grundlagenberichts (siehe Beilage 1).

2.3 Erfordernis einer Gesamtrevision

Gemäss § 8 Abs. 3 PBG ist die Kommunalplanung (bestehend aus Richtplan, Rahmennutzungsplan und Sondernutzungsplänen) periodisch zu überprüfen und bei **erheblich veränderten Verhältnissen** nötigenfalls anzupassen. Die veränderten Verhältnisse können dabei formeller oder tatsächlicher Natur sein.

Die erheblich veränderten Verhältnisse sind in formeller Hinsicht durch die neue Planungs- und Baugesetzgebung (PBG, PBV) sowie mit dem Beitritt des Kantons zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und den damit verbundenen neuen Baubegriffen und Messweisen gegeben. Dazu hat eine formelle Anpassung des Baureglements bereits stattgefunden.

Erheblich verändert hat sich die Situation auch durch die Änderung des Kapitels Siedlung des Kantonalen Richtplans (KRP), welches neu behördenverbindliche Aufträge zur Dimensionierung des Siedlungsgebiets enthält.

Eine **Gesamtrevision** begründet sich aber auch durch das Alter des Zonenplans und, in materieller Hinsicht, des Baureglements. Zonenplan und Baureglement sind den geänderten übergeordneten Vorgaben, den tatsächlichen Verhältnissen in der Gemeinde und im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Gemeindeentwicklung anzupassen. Dazu ist eine Gesamtsicht notwendig.

2.4 Grundlagenbericht

Ausgehend von den drei zentralen Fragen sämtlicher Planungen

- Wo stehen wir?
- Wohin wollen wir?
- Wie erreichen wir diese Ziele?

wurden der Ist-Zustand erhoben, die beigezogenen und erarbeiteten Grundlagen analysiert, die Ziele formuliert sowie der Handlungsbedarf und die Handlungsspielräume aufgezeigt und in einem Grundlagenbericht zusammengestellt. Dieser bildet als Beilage 1 integrierenden Bestandteil des Planungsberichts (vgl. Abschnitt 1.1 *Zweck des Planungsberichts*).

2.5 Siedlungsentwicklungskonzept

Für die Zielerreichung bedarf es zunächst strategischer Überlegungen. Dazu wurde ein Siedlungsentwicklungskonzept erstellt, deren Resultate grösstenteils im Richtplan, dem Zonenplan und dem Baureglement umgesetzt werden. Dieses bildet als Beilage 2 integrierenden Bestandteil des Planungsberichts (vgl. Abschnitt 1.1 *Zweck des Planungsberichts*).

3 Ziele der Gesamtrevision

3.1 Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Ziele des Bundes und des Kantons sind im Grundlagenbericht detailliert beschrieben (siehe Beilage 1).

3.2 Kommunale Ziele

Siedlung

- Geordnete Siedlungsentwicklung mit Schwerpunkt Innenentwicklung. Angestrebt wird ein qualitatives Wachstum
- Schutz der wertvollen Ortsteile und Bausubstanz
- Erhalt und Aufwertung der wichtigen öffentlichen Freiräume
- Gestaltung des langfristigen Siedlungsrandes
- Raumsicherung für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe sowie der Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf

Landschaft

- Erhalt und Pflege der landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere der Fruchtfolgeflächen
- Erhalt der Natur- und Landschaftswerte
- Raumsicherung der Gewässer
- Beseitigung resp. Verminderung von Naturgefahren

Verkehr

- Sicheres und vollständiges Fuss- und Fahrwegnetz der Schulwege und des Alltagsverkehrs
- Direkte Anbindung der Arbeitsplatzflächen an das übergeordnete Strassenverkehrsnetz
- Optimierung der Verkehrsführung des Individualverkehrs und der Parkieranlagen
- Gutes ÖV-Angebot mit Anbindung des Individualverkehrs
- Schliessen von Netzlücken von Wanderwegen und Radrouten

Ver- und Entsorgung

- Erhalt der Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Umwelt

- Erhalt einer intakten Umwelt mit hohem Erholungs- und Freizeitwert
- Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet
- Verminderung der Lichtverschmutzung
- Förderung von erneuerbaren Energien und Energieverbunden, Reduktion des Energieverbrauchs. Die 2000-Watt Gemeinde wird angestrebt.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Dargestellte Themen

In diesem Kapitel werden die grundlegenden Aspekte der wichtigsten Themen behandelt. Weitere Ausführungen befinden sich im Kapitel 5 *Erläuterungen* und im Siedlungsentwicklungskonzept (Beilage 2).

4.2 Siedlung und Siedlungsentwicklung

Grundsätzliches

In Bezug auf die künftige Siedlungsentwicklung bestehen zahlreiche übergeordnete Vorgaben, welche es umzusetzen gilt. Zu beachten sind dabei vorab die Dimensionierung der Bauzonen und des Siedlungsgebietes sowie deren Auslastung mit Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen, aber auch die Funktion von Diessenhofen als Regionalzentrum.

Eine hohe Siedlungs-, Freiraum, Wohn- und Arbeitsplatzqualität sind weitere wichtige Aspekte, welche es zu sichern gilt.

Dimensionierung der Bauzonen und des Siedlungsgebietes

Im Hinblick auf die notwendige Änderung des Bereichs Siedlung aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG1), erstellte das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau (ARE-TG) ein Dossier mit den Fakten und dem Handlungsbedarf für alle Gemeinden im Kanton ¹⁾. Um die nötige Planungssicherheit zu erlangen, wurde in einem Gespräch zwischen dem ARE-TG und der Stadt vereinbart, auf welcher Basis bezüglich der notwendigen Anpassungen der Siedlungsrichtplangebiete weiter geplant werden soll. Die Details dazu sind in den Abschnitten 3.2 und 5.4 Grundlagenbericht zusammengestellt.

Das Fazit daraus lautete: Die Bauzonen sind richtig dimensioniert, die Siedlungsrichtplangebiete sind um 3.1 ha zu reduzieren.

2018 wurden die Werte überprüft. Daraus ergab sich, dass die Siedlungsrichtplangebiete um 2.5 ha zu reduzieren sind und wurden im Kantonalen Richtplan festgesetzt.

Mit der Festlegung der Siedlungsrichtplangebiete im kommunalen Richtplan ergibt sich eine Reduktion um 2.14 ha, womit die kantonale Vorgabe nicht ganz erfüllt wird (vgl. dazu die Ausführungen in Abschnitt 6.3).

Noch offen ist derzeit (Mai 2022) der Status der Weilerzonen. Diese Zonen werden bei den Überlegungen ausser Acht gelassen. Sie sind aber konzeptionell für Diessenhofen auch nicht von grosser Bedeutung.

Siedlungsentwicklung nach innen, Abstimmung Siedlung und Verkehr, Mobilisierung der inneren Reserven

Um die zentralen Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr und der Mobilisierung der inneren Reserven aufeinander abzustimmen, wurde das Siedlungsentwicklungskonzept erstellt (siehe Abschnitt 2.5 *Siedlungsentwicklungskonzept*).

Darin wurden zunächst die erwünschten Funktionen der einzelnen Teilgebiete der Gemeinde und des Siedlungsgebietes festgelegt (siehe Abb. 7).

Damit soll insbesondere auch die bei der Revision 1987 vorgesehene Trennung der reinen Wohnzonen nördlich der Bahn und der Arbeitsplatzgebiete südlich der Bahn wieder gestärkt werden (vgl. Abb. 6).

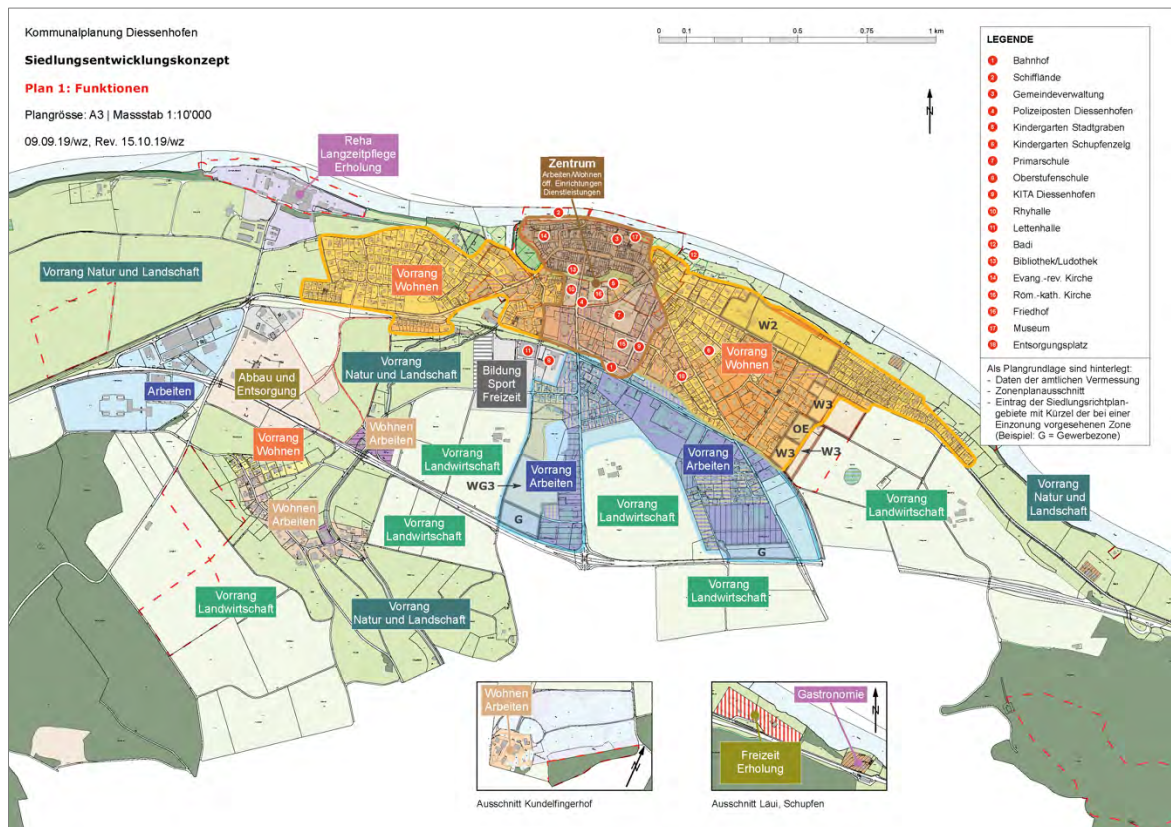


Abb. 7: Verkleinerung von Plan 1 (Funktionen) des Siedlungskonzepts

Gemäss Planungsauftrag 1.3 B des KRP haben die Gemeinden die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen auszuweisen und die Mobilisierung dieser Gebiete zu fördern, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen.

Dazu wurden im Siedlungskonzept Strategien zur Innenentwicklung festgelegt (vgl. Abb. 8) Sie stützen sich auf die Arbeitshilfe «Innenentwicklung» des ARE-TG ab und sind im kommunalen Richtplan und im Zonenplan umgesetzt.

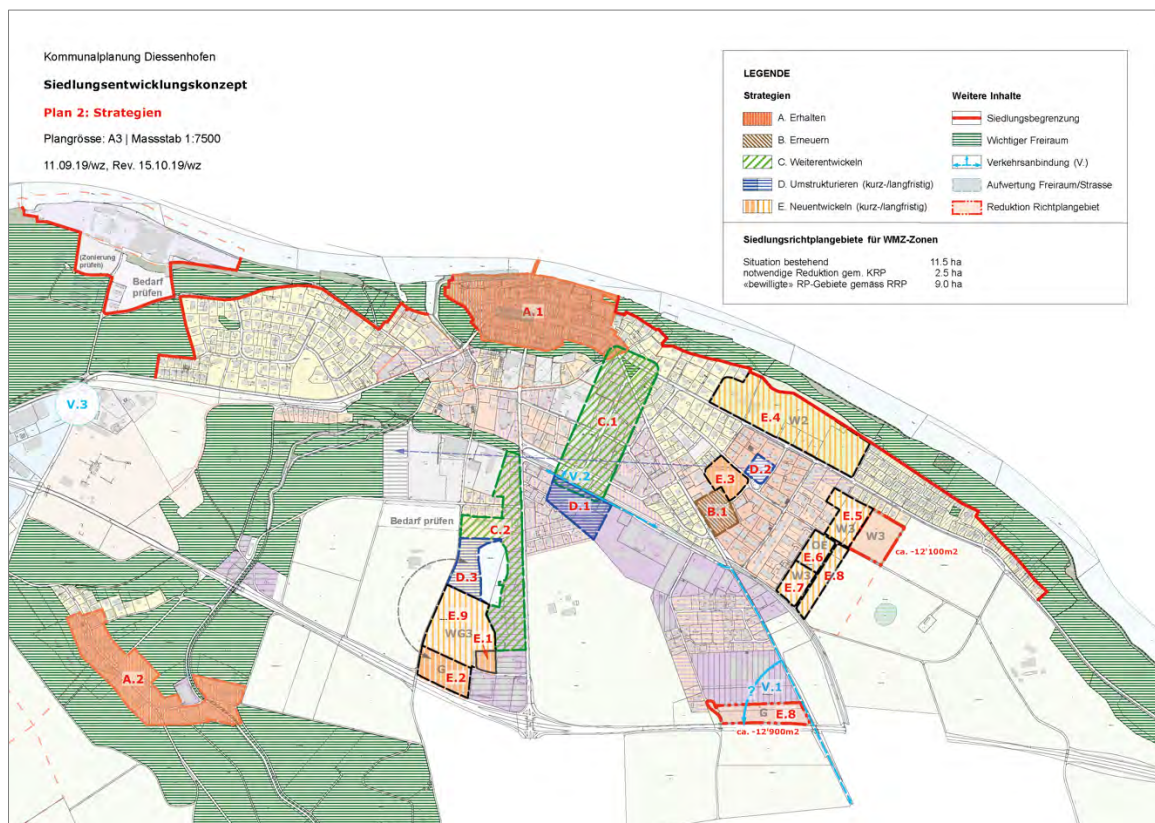


Abb. 8: Verkleinerung von Plan 2 (Strategien) des Siedlungskonzepts

Umsetzung des Siedlungskonzepts (Auszug aus dem Siedlungskonzept, siehe dort)

Zur Umsetzung der Ziele sind die dafür notwendigen Massnahmen im kommunalen Richtplan behördenverbindlich festzulegen sowie die Zonierungen des Zonenplans und den zugehörigen Bestimmungen im Baureglement zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Dimensionierung Siedlungsgebiet (gemäss Abschnitt 2.1)

In Plan 2 eingetragen sind die zur Reduktion des Siedlungsgebietes vorgesehenen Siedlungsrichtplangebiete (Teile von E.5 sowie E.10).

Abgrenzung des langfristigen Siedlungsrandes (gemäss Abschnitt 2.1)

Es wird zwischen der Siedlungsbegrenzung aus übergeordneter Sicht und der kommunalen Festlegung des langfristigen Siedlungsrandes unterschieden.

Die Siedlungsbegrenzung aus übergeordneter Sicht (Siedlungsbegrenzung kant.) ist einzuhalten. Eine Änderung bedürfte einer Anpassung des KRP. Die kommunale Festlegung (Siedlungsbegrenzung komm.) zeigt auf, wo der Gestaltung des Siedlungsrandes eine erhöhte Beachtung geschenkt werden muss.

Abstimmung Siedlung und Verkehr (gemäss Abschnitt 2.2)

An der Schlattingergasse und im Anschluss daran sind in Diessenhofen und in der Fortsetzung daran auch in Basadingen-Schlattingen Betriebe angesiedelt, welche einen erheblichen Waren- resp. Werkverkehr verursachen. Deren Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist unbefriedigend. Eine direkte Anbindung an die Umfahrungsstrasse auf der Höhe des Kreuzungspunkts mit der Schlattingergasse oder westlich davon ist wünschbar. Zur Verbesserung der Verkehrssituation ist eine regionale Lösung zu suchen (Stand: November 2019; in Plan 2 als **Massnahme V.1** eingetragen).

Mit einer Fussgängerunterführung kann die Fusswegbeziehung zwischen Grossholzstrasse und Bahnhof verbessert werden (in Plan 2 als **mögliche Massnahme V.2** eingetragen).

Die Anbindung an den ÖV könnte zudem mit einem P+R Parkplatz in der Nähe der Bahnhaltestelle «St. Katharinental» weiter verbessert werden (**V.3**). Es ist zu prüfen, welche Massnahme zu dessen Realisierung notwendig sind.

Strategien zur Siedlungsentwicklung nach Innen (gemäss Abschnitt 2.3)

a) Grundsätzliches

Grundsätzlich sind die Potenzialgebiete der Innenentwicklung in den kommunalen Richtplan aufzunehmen und dort die dafür notwendigen Massnahmen mit einer zeitlichen Differenzierung der Entwicklungsvorstellungen (Prioritäten) festzulegen.

b) Erläuterungen zu den Strategien und einzelnen Gebieten

Die Nummerierung der Gebiete verweist auf Plan 2 (Strategien).

Die Buchstaben stehen dabei für:

A = Erhalten C = Weiterentwickeln E = Neuentwickeln
B = Erneuern D = Umstrukturieren

Die Zahl stellt die Gebietsnummer dar.

Zu den einzelnen Strategien sind folgende Gebiete eingetragen:

A Erhalten

- A.1 Altstadt Diessenhofen
- A.2 Dorfzone Willisdorf

B Erneuern

- B.1 Einmündung der Rodenberg- in die Schlattingerstrasse

C Weiterentwickeln

- C.1 Bahnhofstrasse zwischen Sternplatz und Bahnhof
- C.2 Wohn- und Arbeitsplatzzone an der Basadingerstrasse südlich der Bahn

D Umstrukturieren

- D.1 Arbeitsplatzgebiet an der Grosszolzstrasse südlich des Bahnhofes
- D.2 Tennisplatz
- D.3 Wohnzone westlich des Lätteweiers

E Neuentwickeln

- E.1 Gebiet im Süden der «Schwanzwis»
- E.2 Gebiet im Südwesten der «Schwanzwis»
- E.3 Gebiet «Schupferzälg»
- E.4 Siedlungsrichtplangebiet östlich des «Rhiguet»
- E.5 – E.8 Siedlungsrichtplangebiete Schupferzälg-Schlattingergerasse
- E.9 Siedlungsrichtplangebiet Schwanzwis

A. Erhalten

Die Erhaltung der Ortsbilder der Altstadt (A.1) und der Dorfzone Willisdorf (A.2) ist durch den Zonenplan und die Bestimmungen im BauR bereits sichergestellt, ebenso der Schutz wertvoller Bauten von Willisdorf durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte. Für Diessenhofen hat dies noch zu erfolgen. Grundlage ist das Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege (Die Überarbeitung des Schutzplans ist in Arbeit [Mai 2022]).

Es gilt zu überprüfen, ob die Schutzaspekte mit den heutigen Bedürfnissen und den Anforderungen für eine zeitgemässe Nutzung und ein lebendiges Zentrum in Einklang sind oder wie sie in Einklang gebracht werden können. Für eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität ist wo nötig, der öffentliche Raum aufzuwerten. In Plan 2 eingetragen sind dazu der Quai bei der Schifflande und der westliche Bereich der Hauptstrasse.

B. Erneuern

Die älteren Bauten bei der Einmündung der Rodenbergstrasse in die Schlattingerstrasse (B.1) sind teilweise sanierungsbedürftig. Es ist zu prüfen, wie ein Anreiz für deren Erneuerung geschaffen werden kann.

C. Weiterentwickeln

Die Bahnhofstrasse zwischen Sternenplatz und Bahnhof (C.1) weist gestalterische Mängel auf und ist angesichts der zentralen Lage mit teilweise eingeschossigen Bauten unternutzt. Das Gebiet ist über eine längere Zeitdauer mit geeigneten Planungsinstrumenten zu entwickeln (z.B. Testplanung/Wettbewerb, Masterplan/Gestaltungsrichtplan).

Die Wohn- und Arbeitsplatzzone an der Basadingerstrasse südlich der Bahn (C.2) ist heterogen und unterschiedlich dicht und hoch bebaut. Es ist zu prüfen, mit welchen Planungsmitteln oder Anreizen das Entwicklungspotenzial aktiviert werden kann.

D. Umstrukturieren

Eines der Ziele zur Abstimmung zwischen Verkehrsinfrastruktur und Siedlungsentwicklung ist es, an jenen Standorten, die durch den Öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer etc.) gut erschlossen sind, hohe Siedlungsdichten zu erreichen und eine vielfältige Nutzung zu fördern (vgl. Abschnitt 5.6 Grundlagenbericht, Planungsgrundsatz 3.1 F KRP). Das Arbeitsplatzgebiet an der Grossholzstrasse südlich des Bahnhofes (D.1) ist in diesem Sinne zu entwickeln, indem die entsprechenden Rahmenbedingung für eine qualitativ hochstehende, dichte Mischnutzung geschaffen werden.

Die Parzelle GB Nr. 627 sowie ein Teil von GB Nr. 629 inmitten der Wohnzone «Schupferzälg» ist derzeit als Tennisplatz genutzt (D.2). Sie sind im Besitz der Stadtgemeinde. Um sie einer Wohnnutzung zuzuführen, könnte der Tenniplatz spätestens nach Ablauf des Baurechtsvertrags des Tennisclub Diessenhofen zu den anderen Sportanlagen an der Lettenstrasse verlegt werden.

Die Wohnzone westlich des Lätteweiers (D.3) ist nicht hinreichend erschlossen. Während mehr als 30 Jahren wurden keine Anstrengungen für eine Erschliessung und Bebauung unternommen. Sie erfüllt damit die Anforderungen des RPG an eine Bauzone nicht. Im Gegensatz dazu wurde die Erschliessung der Gebiete im Süden der «Schwanzwis» (E.1 und E.2) bereits teilweise erstellt. Damit bietet sich ein Abtausch zwischen den Gebieten D.3 und E.2 an, indem das Gebiet E.2 eingezont und das Gebiet D.3 dem Siedlungsrichtplangebiet zugewiesen werden.

E. Neuentwickeln

Zu E.1 und E.2 siehe Ausführungen zu D.3 oberhalb.

Im Gebiet «Schupferzälg» (E.3) besteht eine grössere Innenreserve, die im Besitz der Stadtgemeinde ist und aktiviert werden soll.

Das Siedlungsrichtplangebiet östlich des «Rhiguet» (E.4) wurde zur Siedlungserweiterung und sinnfälligem Abschluss des Baugietes ausgedehnt. Einzonung in WMZ-Zonen sind derzeit nicht möglich. Das Gebiet ist für die langfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen. Ähnliches gilt für die Gebiete E.5, E.7, E.8 und E.9.

4.3 Landschaft

Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere die Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan des Bundes sind so weit möglich zu erhalten. Mit den vorgenommenen Ein- und Auszonungen inklusive der Umlagerung von Bauzonen resultieren keine namhaften Veränderungen. Dies gilt auch für die Fruchtfolgeflächen.

Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben zum Landschaftsschutz

Unter anderem zur Berücksichtigung des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) und der Gebiete mit Vorrang Landschaft gemäss Kantonalem Richtplan sind im gültigen Zonenplan Landschaftsschutzzonen ausgedehnt. Dies wird beibehalten.

4.4 Natur- und Heimatschutz

Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts haben die Kantone und Gemeinden bei ihren Planungen neben dem BLN auch das Inventar der schützenswerten Ortschaften der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) zu berücksichtigen. Der Kantonale Richtplan enthält dazu Handlungsanweisungen. Das ISOS ist mit den gültigen Planungsinstrumenten bereits genügend berücksichtigt. Die Abschnitte von nationaler Bedeutung des IVS sind gemäss Kantonalem Richtplan zwingend zu schützen. In Diessenhofen betrifft dies einzig die gedeckte Holzbrücke, welche bereits unter Bundesschutz steht. Auf die Unterschutzstellung von Abschnitten von regionaler und lokaler Bedeutung wird verzichtet.

Aktualisierung Naturinventar

Als wichtige Grundlage wurde das Naturinventar aktualisiert und ergänzt. Insbesondere wurden auch die beiden Objekte gemäss Auftrag zur Unterschutzstellung aus dem Kantonalen Richtplan aufgenommen.

Deren Schutz ist grossmehrheitlich durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte gewährleistet. Der gültige Zonenplan enthält nur zwei Objekte. Diese werden im Rahmen der Gesamtrevision ebenfalls in den Schutzplan überführt, da mit den neu vorgesehenen Bestimmungen die notwendige Pflege besser geregelt wird als mit der Zuweisung zu einer Naturschutzzone und alle Schutzobjekte von Naturflächen und -objekten einheitlich in einem Plan zusammengefasst sind. Dies hat auch zur Folge, dass die Naturschutzzone als Zonentyp des Zonenplans und die zugehörigen Bestimmungen im Baureglement entfallen.

Überarbeitung Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte, Beitragsreglement zum NHG

Der Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte ist als Sondernutzungsplan ein Planungsinstrument der Kommunalplanung. Er ist daher im Rahmen der Gesamtrevision ebenfalls zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Dies erfolgt parallel zur Überarbeitung des kommunalen Richtplans, des Zonenplans und des Baureglements als eigenständiges, aber auf die übrigen Elemente der Kommunalplanung abgestimmtes Planungsgeschäft. Gleichzeitig wird auch das Beitragsreglement zum NHG aktualisiert.

4.5 Umwelt

Ausscheidung der Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden gemäss Wegleitung *Umsetzung der Naturgefahren im Kanton Thurgau* ²⁾, ausgeschieden und deren Vorschlag für die Bestimmungen im Baureglement übernommen. Die Abgrenzungen wurden unverändert aus der Gefahrenkarte übernommen (siehe dazu auch Beilage 4 *Zonenplanänderungen Gefahrenzonen* (neu)).

Für die Gemeindebehörde und die betroffenen Grundeigentümer sind die Verantwortlichkeiten wichtig (siehe Tab.1.)

	Aufgabe	Verantwortlich			
		Kanton	Gemeinde	Eigentümer Bauherrschaft	Versicherungen
Gefahrenkarten	erstellen	X			
	nachführen	X			
Nutzungsplanung	anpassen		X		
	prüfen	X			
Baubewilligung	Objektschutznachweis erbringen			X	
	Beratung				X
	Objektschutznachweis prüfen		X		
Information	Bevölkerung informieren und sensibilisieren		X		X
Massnahmen zur Schadensvorsorge	planen und ausführen		X	X	
Notfallplanung	erstellen		X		
Im Ereignisfall	Bewältigung		X		
	Unterstützung und Koordination	X			
	Ereignisanalyse	X	X		
	Regeneration, Instandstellung		X		

Tab. 1: Verantwortlichkeiten gemäss Wegleitung «Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau» ²⁾

Ausscheidung der Gewässerräume

Derzeit gelten die durch den Kanton festgesetzten behördenverbindlichen Gewässerräume. Sie sind durch die Gemeinden bis Ende 2016 mittels Gewässerabstandslinien in einem Sondernutzungsplan grundeigentümergebunden auszuscheiden. Dazu hat der Stadtrat ein etappiertes Vorgehen beschlossen. Derzeit werden die Gewässerräume am Rhein als separates, aber auf die übrige Gesamtrevision der Kommunalplanung abgestimmtes Planungsgeschäft bearbeitet. Die Ausscheidung der übrigen Gewässerräume ist in einer 2. Etappe zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

4.6 Verkehr

Der kommunale Richtplan enthält zahlreiche Festlegungen im Bereich Verkehr. Bezüglich des Strassennetzes, den Regimen, der Gestaltung und der Verkehrssicherheit der Verkehrsinfrastrukturanlagen für den motorisierten Individual- und den Langsamverkehr wurde ein Verkehrsplaner beigezogen. Dessen Bericht ist als Beilage 3 beigelegt.

4.7 Energie

Der Teil Energie war bereits bisher als separater Teil des Kommunalen Richtplans mit eigenem Erläuterungsbericht vorhanden. Im Rahmen dieser Gesamtrevision der Kommunalplanung wurde dieser durch die Nova Energie Ostschweiz AG überprüft und aktualisiert. Die Begleitung erfolgte durch die Energiekommission. Da die vorgesehenen Wärmeverbände mutmasslich Auswirkungen auf den Zonenplan und das Baureglement haben werden, waren diese zu überprüfen. Dazu wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Deren Resultat liegt mit dem Bericht der Hunziker Betatech AG vom März 2022 vor. Diese kommt zum Schluss, dass die im Teilrichtplan Energie vorgeschlagenen Massnahmen für Wärmeverbände möglich sind, aber erst mittelfristig realisiert werden können. Es wird daher zum jetzigen Zeitpunkt darauf verzichtet, im Zonenplan Zonenüberlagerungen für Anschlusspflichten mit entsprechenden Bestimmungen im Baureglement festzulegen.

5 Erläuterungen

5.1 Kommunalen Richtplan

Beim kommunalen Richtplan handelt es sich um ein strategisches Führungsinstrument des Stadtrates. Er ist für die Behörden verbindlich und entfaltet keine direkte Wirkung auf das Grundeigentum.

Der kommunale Richtplan besteht aus Text und Karten und ist ähnlich wie der Kantonale Richtplan in Sachbereiche aufgeteilt, welchen in zwei eigenen Kapiteln allgemeine Erläuterungen sowie eine Terminliste zur Bewirtschaftung und Nachführung vorangestellt werden.

Zum Richtplankapitel 4.2 *Energie* besteht ein separater Richtplan mit Text und Karte sowie einem erläuternden Bericht.

Aufgaben, welche im Rahmen dieser Gesamtrevision der Kommunalplanung durch den Zonenplan und das Baureglement bereits umgesetzt werden, sind nicht als erledigte Richtplangeschäfte aufgeführt, sondern werden im Richtplan zur Ausgangslage.

Bei den Richtplankapiteln wurden für die einzelnen Aspekte Objektblätter erstellt, welche wie folgt gegliedert sind:

Ausgangslage	Die zum Verständnis notwendigen Informationen der bestehenden Situation
Planungsziele	Die wichtigsten Ziele, welche in der Interessenabwägung zu den zu ergreifenden Massnahmen geführt haben
Massnahmen	Handlungsbedarf, Handlungsanweisung
Realisierungszeitraum	Bestimmt, wann das Richtplangeschäft zu bearbeiten ist oder abgeschlossen sein muss.
Hinweise zum Vorgehen	Hier werden z.B. wichtige Grundlagen oder Planungsprozesse aufgeführt
Abhängigkeiten	Zeigt auf, welche anderen Richtplangeschäfte zu beachten sind.
Nachführung	Zeigt die Nachführung des Richtplans auf.

5.2 Zonenplan

Allgemeine Hinweise, Überblick

Der parzellenscharfe Zonenplan ist für jedermann verbindlich. Neben der tatsächlich veränderten Situation, welche im Rahmen einer Gesamtsicht zu Zonenplanänderungen führt, sind aufgrund der geänderten übergeordneten Vorgaben als neuer Zonentyp Gefahrenzonen auszuscheiden. Diese sind in Abschnitt 4.5 *Umwelt* beschrieben und im Übersichtsplan *Zonenplanänderungen Gefahrenzonen* ersichtlich (Beilage 4).

In der Folge werden die weiteren materiellen Änderungen dargestellt und beschrieben. Sie sind zudem im Plan *Zonenplanänderungen* gekennzeichnet (Beilage 5).

Materielle Änderungen

1 Abtausch Lättenweiher - Mattenstrasse

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
1a	Lättenweiher	W2/3	Lw (SRP) *)	1241 (teilw.)	10'694
1b	Mattenstrasse	LW	AG**	1241 (teilw.), 1734	11'530
1c	Mattenstrasse	WG3	AG**	1241 (teilw.)	2'936

*) Siedlungsrichtplangebiet

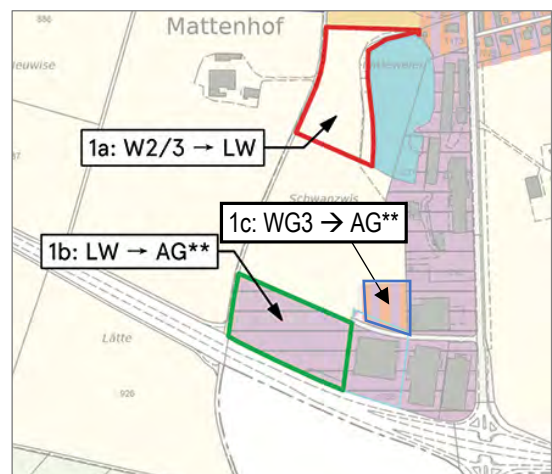
1a und 1b:

Umsetzung der Massnahmen D3, E1 und E2 des Siedlungsentwicklungskonzepts.

Die Arbeitsplatzgebiete sind knapp. Es existiert eine Nachfrage, insbesondere auch zur Erweiterung eines dort ansässigen Betriebes.

1c:

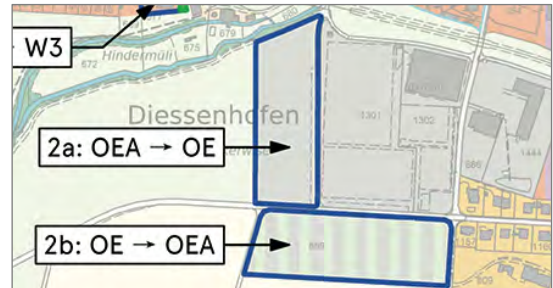
Die kleine, auf zwei Seiten von einer Arbeitszone umgebene Wohn und Gewerbezone ergibt raumplanerisch keinen Sinn und wird daher ebenfalls in die Zone AG** umgezont.



2 Abtausch Prackerwiesen

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
2a	Prackerwiesen westl. Fussballplatz	OeA	Oe	674 (teilw.)	12'716
2b	Prackerwiesen südl. Str.	Oe	OeA	889 (teilw.)	15'027

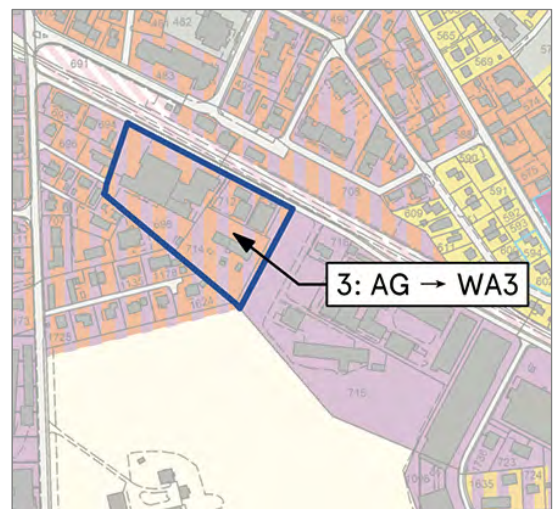
Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (2b; OE) wurde seinerzeit für ein Thermalbad ausgeschieden, welches nicht mehr zur Diskussion steht. Der Abtausch erfolgt, um weitere Sportinfrastrukturen, welche im Zusammenhang mit der Dreifachhalle stehen, realisieren zu können (z.B. langfristige Verlegung des Tennisplatzes; Massnahme D2 des Siedlungskonzepts). Dies ist auch aus Sicht des Landschaftsschutzes, würden Bauten im Gebiet 2b doch weitaus mehr in Erscheinung treten.



3 Umzonung Grossholz West

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
3	Grossholz West	G	WA3	698 211, 712, 713, 714; 715 (teilw.)	14'757

Umsetzung der Massnahme D1 des Siedlungsentwicklungskonzepts (siehe dazu Abschnitt 4.2 unter *D Umstrukturieren* auf Seite 18).

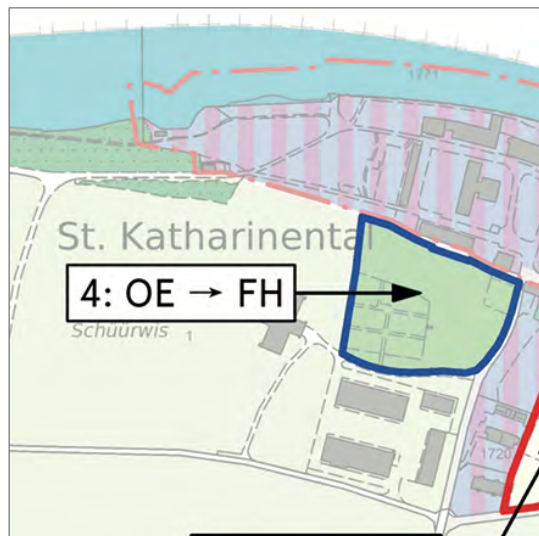


4 Umzonung Friedhof St. Katharinental

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
4	Friedhof St. Katharinental	Oe	FH	1 (teilw.)	10'009

Das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) zugewiesene Gebiet dient als Friedhof des ehemaligen Klosters, wobei nur noch 2 Gräber existieren. Die Zone OE ermöglicht jedoch eine Bebauung. Eine solche wäre aber sowohl in Bezug auf das Landschaftsbild als auch auf das Ensemble der ehemaligen Klosteranlage störend.

Es wird daher, abgestimmt auf den Bericht *Friedhof St. Katharinental*³⁾ der Freihaltezone zugewiesen.



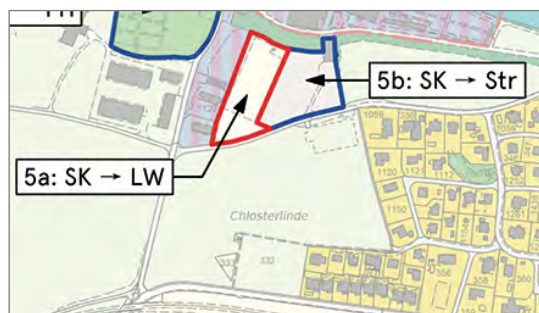
5 Aus- und Umzonung St. Katharinental

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
5a	Personalhäuser St. Katharinental West	SK	Lw	1 (teilw.)	5'840
5b	Personalhäuser St. Katharinental Ost	SK	Str *)	1 (teilw.)	6'183

*) Strassenfläche innerhalb Bauzone

Gemäss Siedlungsentwicklungskonzept war die Nutzung des Gebietes zu prüfen. Eine Anfrage an das Hochbauamt des Kantons ergab, dass dieser dort einen Parkplatz für die Klinik St. Katharinental plant. Das Gebiet wird ausgezont und der für den gemäss Bericht *Erschliessungskonzept St. Katharinental*⁴⁾ benötigte Teil als *Strassenfläche innerhalb Bauzone* ausgewiesen.

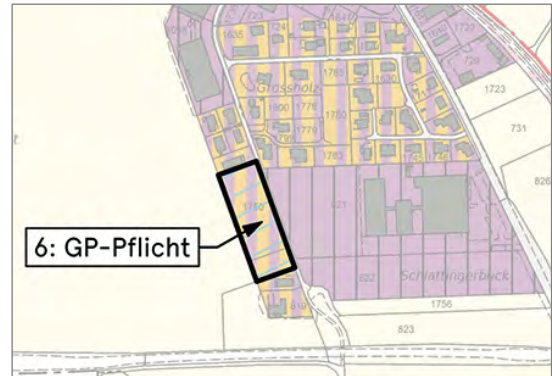
Offen bleibt der Zugang vom Parkplatz zu den Klinikbauten, welcher auch eine Rodung mit Ersatzaufforstung bedingt. Dieser ist jedoch projektabhängig. Auf eine Umzonung für den Zugang wird daher vorerst verzichtet. Sie kann erst vorgenommen werden, wenn die Planung des Parkplatzes soweit fortgeschritten ist, dass die Lage und Ausdehnung des Zugangs genau festgelegt werden kann.



6 Gestaltungsplanpflicht Schlattingerbuck West

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
6	Schlattingerbuck West	WG3	WA3 + GP-Pflicht	1674, 1750	5'269

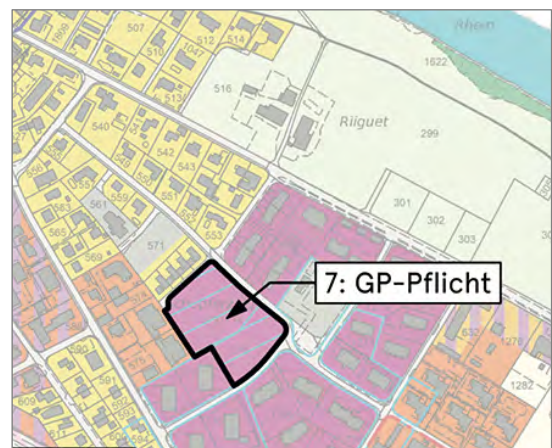
Bei diesem Gebiet handelt es sich gemäss Erschliessungsprogramm um eine der wenigen noch nicht erschlossenen Areale. Es scheint sachgerecht, die Erschliessung im Rahmen eines Gestaltungsplans zu regeln. Es wird der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.



7 Gestaltungsplanpflicht Schupferzälg

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
7	Schupferzälg	W4	W4 + GP Pflicht	572, 576	7'860

Mit der Gestaltungsplanpflicht kann sichergestellt werden, dass das noch unbebaute Gebiet ganzheitlich und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen entwickelt wird.

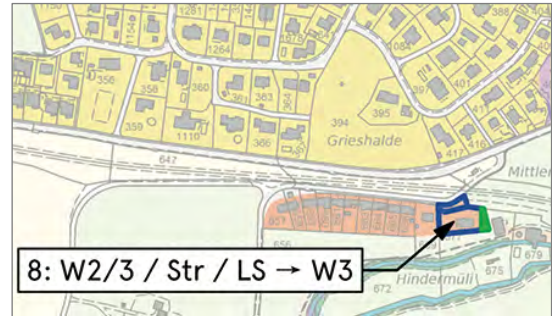


8 Um- und Einzonung westlich «Mittlere Mühle»

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
8a	Mittlere Mühle	W2	W3	677 (teilw.)	963
8b	Mittlere Mühle	Str *)	W3	677 (teilw.)	213
8c	Mittlere Mühle	LS	W3	677 (teilw.)	91

*) Strassenfläche innerhalb Bauzone

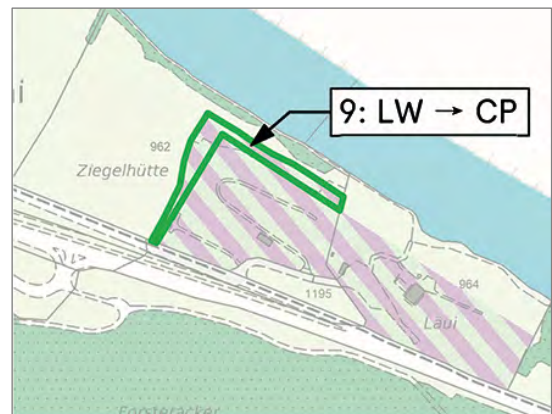
Der grösste Teil von Parz. 672 gehört ortsbaulich nicht zum Ensemble Mittlere Mühle, sondern nur das Schutzobjekt im Osten. Der Besitzer möchte die Bauparzelle besser nutzen, was im Sinn der Siedlungsentwicklung nach innen ist. Der bisher der *Strassenfläche innerhalb Bauzone* zugewiesene Teil im Norden wird umgezont, die Bauzone gegen Osten erweitert und der damit einer Bauzone zugewiesene Teil der Parzelle wie die westlich anschliessende Bebauung der Zone W3 zugewiesen.



9 Erweiterung Campingplatz «Ziegelhütte»

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
9	Ziegelhütte	LS	CP	962 (teilw.)	7'860

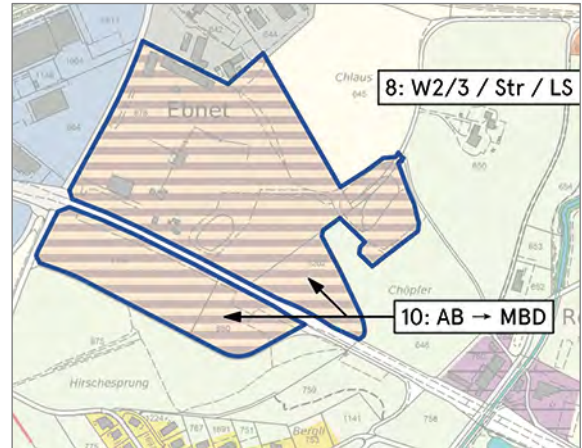
Die Besitzerin des Campingplatzes «Ziegelhütte» bemüht sich schon seit längerem um eine geringfügige Erweiterung. Als Resultat haben das kantonale Forstamt und die Abteilung Gewässer des AfU eine Einzonung mit einem Abstand von 20 m zur Hochwasserlinie des Rheins in Aussicht gestellt (Sicherstellen des notwendigen Gewässerraums). Dem Antrag der Grundeigentümerin konnte stattgegeben werden.



10 Umzonung Abbauzone für Materialaufbereitung und Deponie

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
10	Cabema	AB	MDZ	876, 880, 1114, 1262; (teilw.): 645, 648, 1130,	104'843

Im Gebiet Ebnet wird schon länger kein Kies mehr abgebaut. Vielmehr dient es der Aufbereitung und er Umschlag des Materials aus dem Abbaugelände «Hüerbühl» sowie der Ablagerung von inertem Material. Die Cabema möchte dort auch anderes Material aufbereiten und benötigt dazu weitere Infrastrukturanlagen. Aus Sicht der Stadt ist dies sinnvoll. Daher wird das Gebiet als neuer Zonentyp in die Materialbearbeitungs- und Deponiezone (MBD) umgezont, damit die Nutzungen zonenkonform sind. Im Baureglement werden die zugehörigen Bestimmungen erlassen.

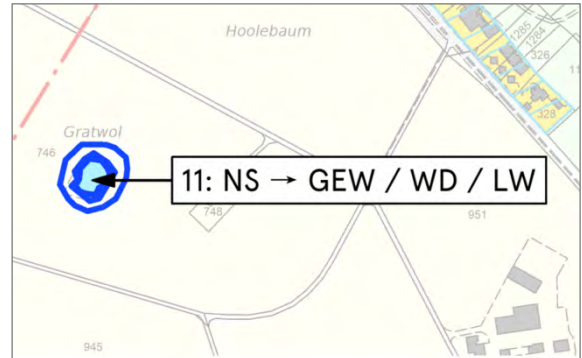


11 Naturschutzzone «Weier Gratwol»

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
11	Gratwol	NS	GEW, WD, Lw	746 (teilw.)	2'872

Bisher waren lediglich zwei kleine Gebiete einer Naturschutzzone zugewiesen. Die meisten aus Sicht des Naturschutzes erhaltenswerten Flächen, teilweise auch wertvollere, sind durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte geschützt.

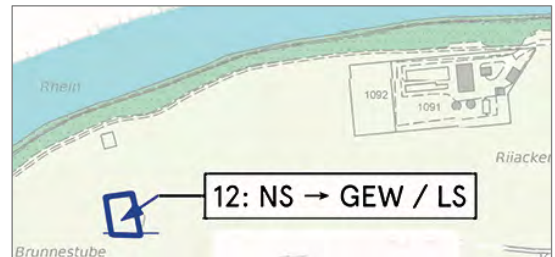
Sinnvollerweise werden auch diese beiden in den Schutzplan überführt, da dort mit der laufenden Revision nicht nur der Schutz, sondern auch die Pflege sichergestellt wird (vgl. dazu auch Abschnitt 4.4 *Natur- und Heimatschutz* auf Seite 20).



12 Naturschutzzone «Feldgehölz Brunnenstube»

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
12	Brunnenstube	NS	GEW, LS	1 (teilw.)	1023

Analog Gebiet 11.



Nach genauer Prüfung wurde die zur Umsetzung der langfristigen Massnahme D1 notwendige Zonenplanänderung (Verlegung Tennisplatz zu den Sportanlagen «Letten», Zuweisung des frei werdenden Areals zu einer Wohnzone) vorerst verzichtet. Diese kann vorgenommen werden, wenn der langfristige Baurechtsvertrag mit dem Tennisclub ausläuft oder der TC die Anlagen erneuern will.

Nicht berücksichtigt werden konnten folgende Anträge aus der Bevölkerung

- **Umzonung von Parz. 1736 in eine Zone mit Wohnnutzung:**
Dies widerspricht der Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten des Siedlungsentwicklungskonzepts.
- **Einzonung von Parz. 636 und 1758:**
Die Kapazität der WMZ-Zonen lässt derzeit keine grössere Einzonung zu.
- **Umzonung des Landschaftsschutzzone östlich Riiguet von Ls nach Lw:**
Mit einer Entlassung des Gebiets zwischen dem Landwirtschaftsbetrieb *Riiguet* und der Bauzone südlich *Rheinsäge* aus der Landschaftsschutzzone (Ls) und der Zuweisung zu einer normalen Landwirtschaftszone (Lw9 wäre der Schutz des BLN-Gebiets 1411 *Untersee-Hochrhein* in diesem Gebiet nicht mehr gewährleistet und fällt ausser Betracht.

5.3 Baureglement

Sämtliche Änderungen sind im Entwurf dunkelrot gekennzeichnet und in einer Fussnote kurz erläutert.

Um die Änderungen während des Planungsverfahrens (Vorprüfung, Vernehmlassung, öffentliche Auflage) auf einfache Weise nachvollziehen zu können, werden die Artikel erst auf die Volksabstimmung hin durchgehend neu nummeriert.

Das Resultat ist eine Neufassung. Damit kann auf die in den Endnoten ersichtliche Historie des gültigen Reglements verzichtet werden.

6 Zielerreichung und Nachweise, Interessenabwägung

6.1 Umsetzung übergeordneter Vorgaben

Die wichtigsten, für die Revision zu berücksichtigenden Vorgaben sind in der Tabelle zum Handlungsbedarf in Kapitel 9 *Handlungsbedarf* des Grundlagenberichts aufgelistet. Zu diesen werden hier die ergriffenen Planungsmassnahmen aufgeführt.

Thema	Handlungsbedarf	Umsetzung
Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)		
Art. 19 Erschliessung	Überprüfung und Aktualisierung des Erschliessungsprogramms	Aktualisiert (Bestandteil des kommunalen Richtplans)
Planungs- und Baugesetz PBG)		
§ 4 Zuständigkeit der Gemeinde	Erlass Rahmennutzungsplan	Gesamtrevision
§ 8 Planungspflicht, Leistungsvereinbarung	Anpassung der Kommunalplanung bei erheblich geänderten Verhältnissen	
§ 9 Information, Mitwirkung	Mitwirkungskonzept	Mitwirkung gemäss Abschnitt 1.3
§ 14 Richtpläne der Gemeinden	Überarbeitung des kommunalen Richtplans als Koordinationsinstrument der raumwirksamen Tätigkeiten und Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen	Überprüft, Neufassung im Rahmen einer Gesamtsicht
§ 15 Rechtsnatur [des kommunalen Richtplans]		
§ 17 Zonenplan	Unterteilung des Gemeindegebiets in Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen Zuweisung von Nutzungszonen	Neufassung Zonenplan im Rahmen einer Gesamtsicht
§ 18 Baureglement	Zonenzweck sowie soweit erforderlich, Regelungen gemäss Aufzählung in § 18 PBG	Baureglementsänderungen
Kantonaler Richtplan		
1. Siedlung		
1.1 Siedlungsgebiet	Einhaltung des Siedlungsgebietes (Planungsgrundsatz 1.1 A). Aufhebung der Richtplangebiete im Umfang von 2.5 ha (Planungsauftrag 1.1 A).	Reduktion der Siedlungsrichtplangebiete (siehe Abschnitt 4.2)
	Einhaltung der Siedlungsbegrenzungslinien (Festsetzung 1.1 D).	Im kommunalen Richtplan ausgewiesen und eingehalten

Thema	Handlungsbedarf	Umsetzung
1.2 Mindestdichten	Nachweis der erforderlichen Mindestdichten in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Planungsauftrag 1.2 A).	Siehe Kapazitätsberechnung in Abschnitt 6.3
	Effiziente Nutzung des Baulandes in den Arbeitszonen und öffentlichen Zonen (Planungsauftrag 1.2 B).	Siedlungsentwicklungskonzept, kommunaler Richtplan
1.3 Siedlungsentwicklung nach innen	Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale vor Reserven ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets (Planungsgrundsatz 1.3 A).	Siedlungsentwicklungskonzept, kommunaler Richtplan
	Berücksichtigung der Anforderungen an eine erhöhte Wohn-, Grün- und Freiraumqualität (Planungsauftrag 1.3 C).	Siedlungsentwicklungskonzept, kommunaler Richtplan
1.4 Ein-/Umzonungen	Erfüllung der Voraussetzungen für Neueinzonungen von WMZ gemäss Festsetzungen 1.4 A und B. > Aufgrund der zu tiefen Mindestdichten ist die Ausscheidung neuer WMZ bis 2040 unrealistisch.	Siehe Kapazitätsberechnung in Abschnitt 6.3
1.9 Kleinsiedlungen	Umgang mit den bis anhin der Weilerzone zugewiesenen Hofgruppen	Gemäss ARE nicht zu berücksichtigen
1.10 Kulturdenkmäler	Grundeigentümerverbindlicher Schutz der historischen Verkehrswege sicherstellen (Planungsaufträge 1.10 D und E).	Kein Handlungsbedarf, siehe Abschnitt 4.4
1.11 Naturgefahren	Umsetzung der Gefahrenkarte im Zonenplan durch die Ausscheidung überlagernder Gefahrenzonen nach § 21 PBV.	Gemäss Leitfaden «Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau», siehe Abschnitt 4.5.
2. Landschaft		
2.3 Gebiete mit Vorrang Landschaft	Prüfung von überlagernden Landschaftsschutzgebieten	Überlagernde Landschaftsschutzzonen
2.4 Naturschutzgebiete	Prüfung der Art der Unterschutzstellung der zwei noch nicht geschützten Naturobjekte gem. Anhang A1 KRP	Werden in den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte aufgenommen.

Thema	Handlungsbedarf	Umsetzung
3. Verkehr		
3.1 Gesamtverkehr	Abstimmung der Verkehrsinfrastruktur auf die Siedlungsstruktur (Planungsgrundsatz 3.1 F).	Siedlungsentwicklungskonzept, kommunaler Richtplan
3.4 Langsamverkehr (LV)	Aufzeigen von Massnahmen zur Sicherheit auf Schulwegen und auf Wegen zu öffentlichen Institutionen (Planungsauftrag 3.4 A).	Kommunaler Richtplan
	Untersuchung der Schwachstellen des Fuss- und Radwegnetzes und aufzeigen von Lösungsvorschlägen (Planungsaufträge 3.4 A und 3.4 F).	Kommunaler Richtplan
3.6 Parkierung	Prüfung der Bestimmungen des BauR zu den Parkieranlagen und Pflichtparkplätzen, allenfalls Anpassung	Anpassung von Art. 45 Baureglement
4. Ver- und Entsorgung		
4.1 Wasser	Prüfung und allenfalls Aktualisierung des generellen Wasserversorgungsprojekts und der generellen Entwässerungsplanung; Abstimmung mit der Nutzungsplanung (Festsetzungen 4.1 C und 4.1 D)	Erfolgt nach Abschluss der Gesamtrevision
Uferplanung		
2.1 Erweiterung Naturschutzzone Brunnestube abklären	offen	Kommunaler Richtplan
2.11 Touristische Aufwertung Henketurm	offen	Kommunaler Richtplan
2.16 Uferaufwertung im Bereich Schupfi - Fischliesriet	offen (in Planung)	Kommunaler Richtplan
Pendenzen		
Pendenzen aus Teilgenehmigung Baureglement	Anpassung gemäss Genehmigungsentscheid	Baureglementsänderungen

6.2 Umsetzung kommunaler Ziele

Auch hierzu besteht im Grundlagenbericht in Kapitel 9 *Handlungsbedarf* eine Tabelle, welche den Handlungsbedarf aufzeigt, zu welchem hier die Umsetzungsmassnahmen aufgelistet werden.

Thema	Handlungsbedarf	Umsetzung
Siedlung		
Siedlungsentwicklung/ qualitatives Wachstum	Siedlungsentwicklungskonzept	Kommunaler Richtplan und Zonenplan
Schutz der wertvollen Ortsteile und Bausubstanz	Überarbeitung des Schutzplans der Natur- und Kulturobjekte	Überarbeitung des Schutzplans als separates Planungsgeschäft
Erhalt und Aufwertung der wichtigen öffentlichen Freiräume, Gestaltung des langfristigen Siedlungsrandes	Siedlungsentwicklungskonzept	Siedlungsentwicklungskonzept, kommunaler Richtplan
Raumsicherung für neue Betriebe und der Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	Siedlungsentwicklungskonzept, Überprüfung des Richtplans und des Zonenplans	Einzonung Schwanzwiesen
Verkehr		
Sicheres und vollständiges Fuss- und Fahrwegnetz der Schulwege und des Alltagsverkehrs	Überprüfung	Kommunaler Richtplan
Direkte Anbindung der Arbeitsplatzflächen an das übergeordnete Strassenverkehrsnetz	Regionale Abstimmung, Berücksichtigung im Richtplan, allenfalls im Zonenplan	Kommunaler Richtplan
Optimierung der Verkehrsführung des Individualverkehrs und der Parkieranlagen	Berücksichtigung im Richtplan	Kommunaler Richtplan
Gutes ÖV-Angebot mit Anbindung des Individualverkehrs	Berücksichtigung im Richtplan	Kommunaler Richtplan
Verminderung negativer Auswirkungen des Strassenverkehrs auf die Wohn- und Lebensqualität	Prüfen möglicher Massnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduktionen, Aufwertung Strassenräume, andere Verkehrsführungen)	Kommunaler Richtplan
Schliessen von Netzlücken von Wanderwegen und Radrouten	Berücksichtigung im Richtplan	Kommunaler Richtplan
Umwelt		
Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsgebiet	Berücksichtigung im Richtplan, allenfalls Bestimmungen im BauR	Verbot von Steingärten (neuer Abs. 3 in Art. 43 BauR).
Verminderung der Lichtverschmutzung	Bestimmungen im BauR	In Art. 32 BauR bereits umgesetzt.

Thema	Handlungsbedarf	Umsetzung
Förderung von erneuerbaren Energien und Energieverbänden, Reduktion des Energieverbrauchs. Die 2000-Watt Gemeinde wird angestrebt.	Überarbeitung des kommunalen Energierichtplans	Kommunaler Richtplan

6.3 Siedlungsgebiets- und Bauzonengrösse

Abb. 9 zeigt die Veränderungen der Siedlungsrichtplangebiete. Die Veränderungen der Bauzonen sind aus der Übersichtskarte Zonenplanänderungen (Beilage 5) dargestellt.

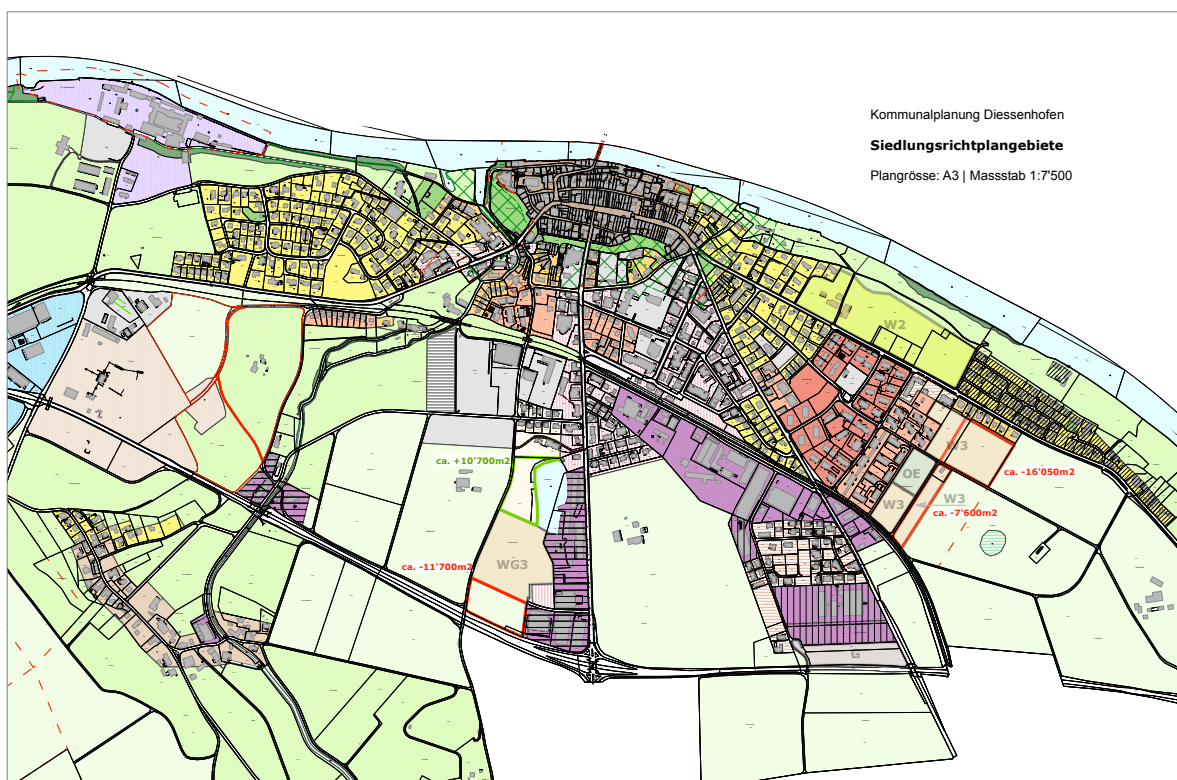


Abb. 9: Siedlungsrichtplangebiete mit Kennzeichnung der Entlassungen und Neuaufnahmen

Die Grösse des Siedlungsgebietes, der Siedlungsrichtplangebiete und der Bauzonen verändern sich damit wie folgt:

Siedlungsrichtplangebiete (SRP)	Entlassungen	- 3.54 ha
	Neuaufnahmen	+ 1.07 ha
	Veränderung SRP	- 2.47 ha
Bauzonen (BZ)	Auszonungen 1a, 5a *)	- 1.65 ha
	Einzonungen 1b, 8b, 8c, 9	+ 1.97 ha
	Veränderung BZ	+ 0.32 ha
Veränderung des Siedlungsgebietes		- 2.15 ha

*) Nummerierung gemäss Zonenplanänderungen (Abschnitt 5.2, Anhang 5 und Beilage 5)

Damit wird die Vorgabe des Kantonalen Richtplans (Reduktion der Siedlungsrichtplangebiete um 2.5 ha) nicht vollumfänglich erfüllt.

Die Abgrenzungen des Siedlungsgebietes sind jedoch, insbesondere auch gestützt auf das Siedlungsentwicklungskonzept stimmig. Es sind Wege zu finden, dass diese Anordnung und Grösse des Siedlungsgebietes realisiert werden kann und gleichwohl mit den Vorgaben des Kantonalen Richtplans in Einklang steht. Dazu bietet sich etwa ein Antrag zur Beanspruchung von Flächen aus dem kantonalen Kontingent zur Arrondierung an. Analoges gilt für die geringfügige Vergrösserung der kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (siehe Abschnitt 6.4).

Kleinsiedlungen

Im Zonenplan sind alle Kleinsiedlungen als Bauzonen ausgeschieden. Die laufende Richtplanänderung «Kleinsiedlung» (Stand Juni 2022) sieht jedoch eine Zuweisung zu einer Nichtbauzone (und damit auch Nichtsiedlungsgebiet) vor, welche die Kriterien des Bundes für eine Bauzone nicht erfüllen. Gemäss Fortschritt der Planungen sind deren «Kontingente» für eine Umlagerung mit in die Überlegungen einzubeziehen. Es sind dies

- Hindermüli
- Mittleri Müli
- Rheinsäge
- Schupfen

mit einer Fläche von etwa 9'822m².

6.4 Kapazitätsberechnung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die Kapazitätsberechnung der WMZ mit Auslastung und Raumnutzerdichten befindet sich im Anhang 2.

Diese ergibt für den Zonenplanhorizont (15 Jahre) und den Richtplanhorizont (25 Jahre) folgendes Resultat:

	alte Planung	neue Planung	Vorgabe KRP
Raumnutzerdichte [Raumnutzer/ha]	63	62	60
Auslastung Zonenplanhorizont	94%	95%	100%
Auslastung Richtplanhorizont	87%	87%	100%

Die Zonenplanänderungen der kapazitätsrelevanten WMZ-Zonen [Reduktion durch Auszonung des Gebietes 1a, Umzonung des Gebietes 1c in eine reine Arbeitsplatzzone, Einzonungen der Gebiete 8b und 8c sowie Umzonung des Gebietes 3 von einer Arbeits- in eine WMZ-Zone] *) ergeben eine geringfügige Vergrösserung der WMZ-Zonen von ca. 1430 m².

*) Nummerierung gemäss Zonenplanänderungen (Abschnitt 5.2, Anhang 5 und Beilage 5)

6.5 Interessenabwägung

Zu sämtlichen raumplanerischen Entscheiden ist eine Interessenabwägung durchzuführen und diese wenigstens summarisch zu dokumentieren.

Die Kommunalplanung ist hoch komplex. Zu einigen Festlegungen besteht aufgrund der übergeordneten Vorgaben kein Handlungsspielraum. Es würde den Rahmen dieses Berichts sprengen, um gleichwohl alle Erwägungen aus über 30 Sitzungen der Planungskommission zu Aspekten, zu welchen ein Handlungsspielraum besteht, im Detail darlegen zu wollen.

Bei der Erarbeitung der Entwürfe wurde aber stets eine Interessenabwägung vorgenommen. Insbesondere im Siedlungsentwicklungskonzept ist ersichtlich, warum welche Gebiete wie behandelt werden sollen. Ebenso wurde mit den angegebenen Zielen eine Gewichtung der Interessen vorgegeben, die insbesondere im Richtplandtext im Einzelnen aufgeführt sind.

7 Planungsverfahren

7.1 Stadtratsbeschluss zur Vorprüfung und Vernehmlassung

Der Stadtrat verabschiedete den Entwurf des Richtplans, des Zonenplans und des Baureglements sowie den vorliegenden Planungsbericht an seiner Sitzung vom 21. Juni 2022 zuhanden der Vorprüfung und der Vernehmlassung bei der Bevölkerung.

[Gemäss Planungsfortschritt zu ergänzen]

7.2 Vorprüfung und Vernehmlassung

7.3 Öffentliche Auflage

7.4 Volksabstimmung

7.5 Genehmigung

7.6 Inkraftsetzung

8 Würdigung und Ausblick

Mit der Revision des kommunalen Richtplans, des Zonenplans sowie den materiellen Änderungen des Baureglements im Rahmen der Gesamtrevision der Kommunalplanung wird die Grundlage für die (bauliche) Entwicklung für die nächsten 15 Jahre (Zonenplan und Baureglement) respektive 25 Jahre (Richtplan) geschaffen.

Der kommunale Richtplan verlangt jedoch nach einem Controlling sowie der Bewirtschaftung und Nachführung als Daueraufgabe. Er enthält insbesondere auch Aufgaben, welche nicht mit den anderen Instrumenten der Kommunalplanung (Zonenplan, Baureglement, Sondernutzungspläne) umgesetzt werden können

Weiter sind zusätzliche Planungsverfahren zu Ende zu bringen oder zeitgerecht anzugehen. Es sind dies vorab

- Aktualisierung des Schutzplans der Natur- und Kulturobjekte (in Bearbeitung, Stand: Juni 2022)
- Grundeigentümerverbindliche Ausscheidung der Gewässerräume (für die Abschnitte am Rhein in Bearbeitung, Stand: Juni 2022)
- Anpassung der übrigen Sondernutzungspläne (in Bearbeitung, Stand: Juni 2022)

Weitere Zonenplanänderungen stehen zu einem späteren Zeitpunkt an:

- Einzonung für den Zugang zum geplanten Parkplatz St. Katharinental verbunden mit einer Rodung und Ersatzmassnahmen (vgl. Abschnitt 5.2 *Zonenplan*, Aus- und Umzonung 5).
- Umzonung des Tennisplatzes auf Parz. 627 nach der Verlegung zu den Sportanlagen «Letten»

9 Verzeichnis der Anhänge und Beilagen, Endnoten

Anhänge

Anhang 1 Tabelle der Zonenplanänderungen

Anhang 2 Kapazitätsberechnung

Beilagen

Beilage 1 Grundlagenbericht vom 6. November 2019

Beilage 2 Siedlungsentwicklungskonzept vom 26. November 2019

Beilage 3 Verkehrsplanerische Beratung im Rahmen kommunale Richtplanung – Ergänztter Bericht, 25. August 2021

Beilage 4 Zonenplanänderungen Gefahrenzonen (neu)

Beilage 5 Zonenplanänderungen

Endnoten

- 1) «Siedlungsgebiet der Politischen Gemeinde Diessenhofen – Fakten & Handlungsbedarf»; ARE-TG
- 2) «Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau»; Departement für Bau und Umwelt, Gebäudeversicherung Thurgau, Version 1.1, 2013
- 3) Friedhof St. Katharinental – Geschichte, Bestand, Pflege, Entwicklung; SMS Landschaftsarchitektur, Oktober 2018 im Auftrag der Denkmalpflege des Kantons Thurgau
- 4) Erschliessungskonzept St. Katharinental; ewp AG, Juni 2019 im Auftrag des Hochbauamts des Kantons Thurgau

Anhang 1: Tabelle der Zonenplanänderungen

Nr.	Gebiet	Zone alt	Zone neu	Parzelle(n)	Fläche [m ²]
1a	Lättenweiher	W2/3	Lw (SRP) *)	1241 (teilw.)	10'693.88
1b	Mattenstrasse	LW	AG**	1241 (teilw.), 1734	11'530.06
1c	Mattenstrasse	WG3	AG**	1241 (teilw.)	2'936.47
2a	Prackerwiesen westl. Fussballplatz	OeA	Oe	674 (teilw.)	12'716.19
2b	Prackerwiesen südlich Strasse	Oe	OeA	889 (teilw.)	15'026.68
3	Grossholz West	G	WA3	698 211, 712, 713, 714; 715 (teilw.)	14'757.10
4	Friedhof St. Katharinental	Oe	FH	1 (teilw.)	10'009.20
5a	Personalhäuser St. Katharinental West	SK	Lw	1(teilw.)	5'840.04
5b	Personalhäuser St. Katharinental Ost	SK	Str **)	1 (teilw.)	6'183.15
6	Schlattingerbuck West	WG3	WA3 + GP-Pflicht	1674, 1750	5268.72
7	Schupferzälg	W4	W4 + GP Pflicht	572, 576	7859.83
8a	Mittlere Mühle	W2	W3	677 (teilw.)	962.75
8b	Mittlere Mühle	Str *)	W3	677 (teilw.)	213.40
8c	Mittlere Mühle	LS	W3	677 (teilw.)	90.87
9	Ziegelhütte	LS	CP	962 (teilw.)	7859.83
10	Cabema	AB	MDZ	876, 880, 1114, 1262; (teilw.): 645, 648, 1130,	104'843.32
11	Gratwol	NS	GEW, WD, Lw	746 (teilw.)	2872.47
12	Brunnenstube	NS	LS	1 (teilw.)	1023.33

*) Siedlungsrichtplangebiet

**) Strassenfläche innerhalb Bauzone

Anhang 2: Kapazitätsberechnung

Kommunalplanungsrevision Diessenhofen

Berechnung vom 19.05.2022

Dichtetyp Kompakter Siedlungsraum (Regionale Zentren): Kapazitätsberechnung (Zonenplan bestehend)

Ausgangslage Zonenplan

	RN-Dichte [RN/ha]	WMZ bebaut [ha]	WMZ unbebaut [ha]	Anzahl Raumnutzer in WMZ [RN]
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	67	64.44	6.24	4'336

Raumnutzerkapazitäten in den überbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	Raumnutzer 2013 [RN]	Nachverdichtungs-auftrag gem. KRP [%]	RN-Kapazität der bebauten WMZ [RN]	Subtotal 1 [RN]
Zonenplanhorizont 2030	3'891	+ 2%	78	78
Richtplanhorizont 2040	3'891	+ 3%	117	117
<i>siehe Festsetzung 1.2 C des Kantonalen Richtplans</i>				

Raumnutzerkapazitäten in den unüberbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	RN-Mindestdichte (massgebend) [RN/ha]	WMZ unbebaut [ha]	RN-Kapazität der unbebauten WMZ [RN]	Subtotal 2 [RN]
Zonen- und Richtplanhorizont 2030/2040	67	6.24	420	420
<i>siehe Festsetzung 1.2 B des Kantonalen Richtplans</i>				

Raumnutzerkapazität in den WMZ-Richtplangebieten

	RN-Mindestdichte (massgebend) [RN/ha]	WMZ-Richtplangebiete (genehmigt) [ha]	RN-Kapazität der WMZ- Richtplangebiete [RN]	Subtotal 3 [RN]
Richtplanhorizont 2040	67	9.00	606	606
<i>siehe Planungsauftrag 1.1 A des Kantonalen Richtplans</i>				

Total Raumnutzerkapazität

	Total RN-Kapazität [RN]
Zonenplanhorizont 2030	4834
Richtplanhorizont 2040	5478

Gemeindespezifische Auslastung (= erwartete RN / Kapazität * 100)

	erwartete Raumnutzer in WMZ [RN]	Kapazität in WMZ [RN]	Auslastung WMZ [%]
Zonenplanhorizont 2030	4727	4834	97.79%
Richtplanhorizont 2040	4955	5478	90.45%

Kommunalplanungsrevision Diessenhofen

Berechnung vom 19.05.2022

Dichtetyp Kulturlandschaft: Kapazitätsberechnung (Zonenplan bestehend)**Ausgangslage Zonenplan**

	RN-Dichte [RN/ha]	WMZ bebaut [ha]	WMZ un bebaut [ha]	Anzahl Raumnutzer in WMZ [RN]
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	27	7.82	0.96	211

Raumnutzerkapazitäten in den überbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	RN-Mindestdichte (anzustreben) [RN/ha]	RN-Kapazität aufgrund anzustr. Mindestdichte [RN]	RN-Kapazität aufgrund Nachverdichtungsauftrag [RN]	Subtotal 1 [RN]
Zonenplanhorizont 2030	28 (+ 2 RN)	16	32	47
Richtplanhorizont 2040	30 (+ 4 RN)	31	48	79
	<i>siehe Festsetzung 1.2 B des Kant. Richtplans (KRP)</i>		<i>siehe Festsetzung 1.2 C (KRP)</i>	

Raumnutzerkapazitäten in den unüberbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	RN-Mindestdichte (massgebend) [RN/ha]	WMZ un bebaut [ha]	RN-Kapazität der un bebauten WMZ [RN]	Subtotal 2 [RN]
Zonen- und Richtplanhorizont 2030/2040	32	0.96	31	31
	<i>siehe KRP-Festsetzung 1.2 B</i>			

Total Raumnutzerkapazität

	Total RN-Kapazität [RN]
Zonenplanhorizont 2030	289
Richtplanhorizont 2040	320

Gemeindespezifische Auslastung (= erwartete RN / Kapazität * 100)

	erwartete Raumnutzer in WMZ [RN]	Kapazität in WMZ [RN]	Auslastung WMZ [%]
Zonenplanhorizont 2030	177	289	61.25%
Richtplanhorizont 2040	182	320	56.79%

Kommunalplanungsrevision Diessenhofen

Berechnung vom 19.05.2022

Dichtetyp Kompakter Siedlungsraum (Regionale Zentren): Kapazitätsberechnung (Zonenplan neu)**Ausgangslage Zonenplan**

	RN-Dichte [RN/ha]	WMZ bebaut [ha]	WMZ un bebaut [ha]	Anzahl Raumnutzer in WMZ [RN]
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	67	65.86	5.17	4'389

Raumnutzerkapazitäten in den überbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	Raumnutzer 2013 [RN]	Nachverdichtungs-auftrag gem. KRP [%]	RN-Kapazität der bebauten WMZ [RN]	Subtotal 1 [RN]
Zonenplanhorizont 2030	3'891	+ 2%	78	78
Richtplanhorizont 2040	3'891	+ 3%	117	117
<i>siehe Festsetzung 1.2 C des Kantonalen Richtplans</i>				

Raumnutzerkapazitäten in den unüberbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	RN-Mindestdichte (massgebend) [RN/ha]	WMZ un bebaut [ha]	RN-Kapazität der un bebauten WMZ [RN]	Subtotal 2 [RN]
Zonen- und Richtplanhorizont 2030/2040	67	5.17	345	345
<i>siehe Festsetzung 1.2 B des Kantonalen Richtplans</i>				

Raumnutzerkapazität in den WMZ-Richtplangebieten

	RN-Mindestdichte (massgebend) [RN/ha]	WMZ-Richtplangebiete (genehmigt) [ha]	RN-Kapazität der WMZ- Richtplangebiete [RN]	Subtotal 3 [RN]
Richtplanhorizont 2040	67	9.00	600	600
<i>siehe Planungsauftrag 1.1 A des Kantonalen Richtplans</i>				

Total Raumnutzerkapazität

	Total RN-Kapazität [RN]
Zonenplanhorizont 2030	4811
Richtplanhorizont 2040	5450

Gemeindespezifische Auslastung (= erwartete RN / Kapazität * 100)

	erwartete Raum- nutzer in WMZ [RN]	Kapazität in WMZ [RN]	Auslastung WMZ [%]
Zonenplanhorizont 2030	4727	4811	98.25%
Richtplanhorizont 2040	4955	5450	90.92%

Kommunalplanungsrevision Diessenhofen

Berechnung vom 19.05.2022

Dichtetyp Kulturlandschaft: Kapazitätsberechnung (Zonenplan neu)**Ausgangslage Zonenplan**

	RN-Dichte [RN/ha]	WMZ bebaut [ha]	WMZ un bebaut [ha]	Anzahl Raumnutzer in WMZ [RN]
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	27	7.82	0.96	211

Raumnutzerkapazitäten in den überbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	RN-Mindestdichte (anzustreben) [RN/ha]	RN-Kapazität aufgrund anzustr. Mindestdichte [RN]	RN-Kapazität aufgrund Nachverdichtungsauftrag [RN]	Subtotal 1 [RN]
Zonenplanhorizont 2030	28 (+ 2 RN)	16	32	47
Richtplanhorizont 2040	30 (+ 4 RN)	31	48	79
	<i>siehe Festsetzung 1.2 B des Kant. Richtplans (KRP)</i>		<i>siehe Festsetzung 1.2 C (KRP)</i>	

Raumnutzerkapazitäten in den unüberbauten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

	RN-Mindestdichte (massgebend) [RN/ha]	WMZ un bebaut [ha]	RN-Kapazität der un bebauten WMZ [RN]	Subtotal 2 [RN]
Zonen- und Richtplanhorizont 2030/2040	32	0.96	31	31
	<i>siehe KRP-Festsetzung 1.2 B</i>			

Total Raumnutzerkapazität

	Total RN-Kapazität [RN]
Zonenplanhorizont 2030	289
Richtplanhorizont 2040	321

Gemeindespezifische Auslastung (= erwartete RN / Kapazität * 100)

	erwartete Raumnutzer in WMZ [RN]	Kapazität in WMZ [RN]	Auslastung WMZ [%]
Zonenplanhorizont 2030	177	289	61.24%
Richtplanhorizont 2040	182	321	56.78%

Kommunalplanungsrevision Diessenhofen (Zonenplan bestehend)

Berechnung vom 19.05.2022

Dichtetyp Kompakter Siedlungsraum: Raumnutzer in den kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

Zonenkürzel neu	Zonenbezeichnung neu	Fläche insgesamt [ha]	Fläche bebaut [ha]	Fläche unbebaut (1) [ha]	Anteil der Reserven [%]	Einwohner (2)	Beschäftigte (3)	Raumnutzer (4) [RN]	RN-Dichte [RN/ha]
A	Altstadtzone	7.51	7.51	0.00	0.0%	892	94	986	131
W2a	Wohnzone 2-geschossig (a)	24.96	24.96	2.47	9.9%	754	41	795	32
W2b	Wohnzone 2-geschossig (b)	5.23	4.17	1.07	20.4%	163	7	170	41
W3	Wohnzone 3-geschossig	7.72	7.46	0.26	3.3%	602	37	639	86
W4	Wohnzone 4-geschossig	5.60	4.82	0.79	14.0%	724	6	730	152
WA2	Wohn-/Arbeitszone 2-g.	5.91	4.61	1.30	21.9%	147	45	192	42
WA3	Wohn-/Arbeitszone 3-g.	10.79	10.43	0.36	3.3%	578	232	810	78
WZ	Weilerzone	0.48	0.48	0.00	0.0%	13	1	14	29
Total WMZ		68.21	64.44	6.24	9.1%	3873	463	4336	67

Dichtetyp Kulturlandschaft: Raumnutzer in den kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

Zonenkürzel neu	Zonenbezeichnung neu	Fläche insgesamt [ha]	Fläche bebaut [ha]	Fläche unbebaut (1) [ha]	Anteil der Reserven [%]	Einwohner (2)	Beschäftigte (3)	Raumnutzer (4) [RN]	RN-Dichte (5) [RN/ha]
D	Dorfzone Willisdorf	4.71	4.30	0.41	8.7%	92	32	124	29
W2a	Wohnzone 2-geschossig (a)	1.43	1.27	0.17	11.7%	49	0	49	39
KH	Zone Kundelfingerhof	1.79	1.79	0.00	0.0%	8	14	22	12
WZ	Weilerzone	0.84	0.46	0.38	45.5%	3	13	16	35
Total WMZ		8.78	7.82	0.96	10.9%	152	59	211	27

Raumnutzerdichte Zonenplan bestehend (gesamte Gemeinde): 89% kompakter Siedlungsraum [67RN/ha], 11% Kulturlandschaft [27 RN/ha]	63
---	-----------

(1) Gemäss Raum+, August 2019

(2) Gemäss Einwohneramt Diessenhofen, Februar 22

(3) Anzahl der Vollzeitäquivalente gemäss BFS-Daten von 2017 (STATENT)

(4) Summe der Einwohner und Beschäftigten

(5) Die "Zone Kundelfingerhof" (KH) ist ihrem Wesen nach als "objektbezogene Spezialbauzone" zu qualifizieren. Würde diese Zone in der Berechnung nicht berücksichtigt, so betrüge die tatsächliche Raumnutzerdichte in der Kulturlandschaft 31 RN/ha (SOLL: 32 RN/ha)

Kommunalplanungsrevision Diessenhofen (Zonenplan neu)

Berechnung vom 19.05.2022

Dichtetyp Kompakter Siedlungsraum: Raumnutzer in den kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

Zonenkürzel neu	Zonenbezeichnung neu	Fläche insgesamt [ha]	Fläche bebaut [ha]	Fläche unbebaut (1) [ha]	Anteil der Reserven [%]	Einwohner (2)	Beschäftigte (3)	Raumnutzer (4) [RN]	RN-Dichte [RN/ha]
A	Altstadtzone	7.51	7.51	0.00	0.0%	892	94	986	131
W2a	Wohnzone 2-geschossig (a)	24.96	24.96	2.47	9.9%	754	41	795	32
W2b	Wohnzone 2-geschossig (b)	4.07	4.07	0.00	0.0%	160	7	167	41
W3	Wohnzone 3-geschossig	8.06	7.80	0.26	3.2%	605	37	642	82
W4	Wohnzone 4-geschossig	5.60	4.82	0.79	14.0%	724	6	730	152
WA2	Wohn-/Arbeitszone 2-g.	5.91	4.61	1.30	21.9%	147	45	192	42
WA3	Wohn-/Arbeitszone 3-g.	11.98	11.62	0.36	3.0%	594	269	863	74
WZ	Weilerzone	0.48	0.48	0.00	0.0%	13	1	14	29
Total WMZ		68.57	65.86	5.17	7.5%	3889	500	4389	67

Dichtetyp Kulturlandschaft: Raumnutzer in den kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch und Zentrumszonen

Zonenkürzel neu	Zonenbezeichnung neu	Fläche insgesamt [ha]	Fläche bebaut [ha]	Fläche unbebaut (1) [ha]	Anteil der Reserven [%]	Einwohner (2)	Beschäftigte (3)	Raumnutzer (4) [RN]	RN-Dichte (5) [RN/ha]
D	Dorfzone Willisdorf	4.71	4.30	0.41	8.7%	92	32	124	29
W2a	Wohnzone 2-geschossig (a)	1.43	1.27	0.17	11.7%	49	0	49	39
KH	Zone Kundelfingerhof	1.79	1.79	0.00	0.0%	8	14	22	12
WZ	Weilerzone	0.84	0.46	0.38	45.5%	3	13	16	35
Total WMZ		8.78	7.82	0.96	10.9%	152	59	211	27

Raumnutzerdichte Zonenplan (gesamte Gemeinde): 89% kompakter Siedlungsraum [67RN/ha], 11% Kulturlandschaft [27 RN/ha]	62
---	-----------

(1) Gemäss Raum+, August 2019

(2) Gemäss Einwohneramt Diessenhofen, Februar 22

(3) Anzahl der Vollzeitäquivalente gemäss BFS-Daten von 2017 (STATENT)

(4) Summe der Einwohner und Beschäftigten

(5) Die "Zone Kundelfingerhof" (KH) ist ihrem Wesen nach als "objektbezogene Spezialbauzone" zu qualifizieren. Würde diese Zone in der Berechnung nicht berücksichtigt, so betrüge die tatsächliche Raumnutzerdichte in der Kulturlandschaft 31 RN/ha (SOLL: 32 RN/ha)